



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA
RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

Fecha: 2023-10-30 11:05:41
Número: 178-19 PLANOS
Tipo: RADICACION DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACION DE INMUEBLES
Destino: GRUPO PREY SEGUIMIENTO
Oficina: COMUNICACION ENTRADA
Objeto: CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S

1-2023-43940

REGISTRARIA DE TRIBUTOS DEL DEPARTAMENTO DE BOGOTÁ D.C. AL REQUERIR OTORGAR EL NIT



En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 modificado por el artículo 155 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 2190 de 2005 y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015.

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

Table with 8 columns: 1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social (CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S.), 2. Identificación (Número NIT 860.048.112-4), 3. Representante legal de la persona jurídica (JAIME BENITEZ LONDOÑO), 4. Identificación del representante legal (C.C. 80.407.377), 5. Registro para la enajenación de inmuebles (1770009), 6. Dirección (Carrera 7 No. 115-60 Zona D Of. 415), 7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado a Correo electrónico (jbenitez@arrecife.com.co), 8. Teléfono (2144371).

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

Table with 11 columns: 9. Nombre del proyecto de vivienda (KARAKALÍ), 10. Etapa(s) para esta radicación (ETAPA ÚNICA), 11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación (127 APARTAMENTOS), 12. Dirección del proyecto (CALLE 63A BIS 14-51), 13. Localidad - UPZ (Barrios Unidos - UPZ 98 LOS ALCAZARES), 14. Estrato (3), 15. Número de garajes (11), 16. Licencia de urbanismo (11001-3-22-1939), 17. Licencia de construcción (11001-1-23-1914), 18. Área del lote (939,89 m2), 19. Área total de construcción (4.706,62 m2), 20. Área a construir (4.706,62 m2), 21. Afectación por fenómenos de remoción en masa (NO tiene Amenaza), 22. Avance físico de las obras (0%), 23. Oficio del aval (Nº 0), 24. Chip(s) (AAA0085SPEA), 25. Matricula(s) inmobiliaria(s) (50C-38103), 26. Porcentaje y valor del avance ejecutado (0%), 27. Fecha aproximada de entrega (30 noviembre 2024), 28. Está sometido a Propiedad horizontal? (SI), 29. Tiene Gravamen hipotecario? (NO), 30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? (ALIANZA FIDUCIARIA S.A.), 31. Tiene Fideicomiso de administración recursos? (SI).

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

- 1. Copia de folio de matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a tres (3) meses.
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° 400020230232, FECHA 13 OCT 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: 22 NOV 2023

DocuSigned by: Jaime Benitez Londoño

DocuSigned by: Néstor Fernández de Soto
NÉSTOR ALFONSO FERNÁNDEZ DE SOTO VALDERRAMA

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

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 amba indicada, es decir, a partir de los quince (15) días hábiles posteriores a la aprobación de la radicación. (Artículo 1, Decreto 2183/06 y Art. 2 Decreto Ley 3810/79)
- Cualquier modificación posterior a la documentación radicada o a las condiciones iniciales del proyecto, debe informarse dentro de los quince (15) días siguientes a su ocurrencia, so pena del inicio de las acciones administrativas correspondientes.
- Los presentes documentos estarán en todo momento a disposición de los compradores de los planes de vivienda, con el objeto de que sobre ellos se efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición (Artículo 71, Ley 962/05).
- Recuerde cumplir con las obligaciones derivadas de su registro como Enajenador, establecidas en el artículo 5 de la Resolución 927 de 2021.

INSTRUCTIVO DE DILIGENCIAMIENTO**INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE:**

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

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

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

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

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA:

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

Los tipos de Vivienda son:

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

ENAJENADOR: CONSTRUCCIONES ARRECIFE SAS - CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO
Nombre del Proyecto: KARAKALI

(La presente revisión no constituye la radicación de documentos de que trata el Art. 71 de la Ley 962/05)

I. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	N/A	OBSERVACIONES
Registro como enajenador	Validar que el enajenador este registrado y que el registro se encuentre activo en SIDIVIC.	✓		
Radificaciones anteriores	Verificar que el proyecto o etapa que se esta presentando no tenga radicación de documentos vigente (Ver SIDIVIC).	✓		
Certificado de tradición y libertad del inmueble en el que se desarrolla el proyecto.	Expedición no debe ser superior a 3 meses.	✓		
	Ausencia de afectaciones o limitaciones al dominio (embargos, demandas, afectación familiar) El enajenador es único titular del dominio, de lo contrario adjuntar coadyuvancia.	✓		
Copia de los modelos de los contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes.	Aporta por lo menos uno de los siguientes documentos: Modelo de promesa de venta, vinculación como beneficiario de área o documento que haga sus veces, o comunicación escrita que indique que para el caso no aplica. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).	✓		
	Aporta modelo de minuta de escritura. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).	✓		
Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado por hipoteca.	Anejar formato Certificación de Acreedor Hipotecario- PM05-FO125 diligenciado por el banco con promatas anexas si el acreedor es entidad crediticia.		✓	
	Carta del acreedor particular que expresa textualmente la obligación de ley.		✓	
Coadyuvaria del titular del dominio del terreno, cuando éste es diferente al enajenador solicitante.	Debe expresar textualmente la intención de coadyuvar. Va del (los) titular(es) del dominio hacia el (los) solicitante(s). Oficio simple.	✓		
Presupuestos del proyecto, anexo financiero, anexo flujo de caja, anexo de ventas, con sus soportes.	Formato PM05-FO121 Anexo Flujo de Caja, validar fecha de inicio y finalización, Área del lote y Área de construcción, ventas, financiación, coherencia de los datos, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓		
	Formato PM05-FO121 Anexo Financiero, validar sumatoria de costos y financiación, utilidad, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓		
	Formato PM05-FO121 Anexo Ventas, validar numero de unidades y diligenciado totalmente, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓		
	Estados financieros (Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales con sus notas aclaratorias, periodos intermedios) menores o iguales a 3 meses a la fecha de radicación, firmado por Representante legal, contador y revisor fiscal si aplica.	✓		
	Contratos fiduciarios iniciales con sus modificaciones, verificar que se encuentre vigente, corresponda al proyecto y quien (es) actúa(n) como responsable del proyecto sea quien esta radicando.	✓		
	Estado de cuenta del contrato de administración del proyecto a la fecha, expedido por la fiduciaria, debe corresponder al proyecto, detallado y totalizado.	✓		
	Créditos de particulares deben indicar que son para el proyecto, certificados por contador público o deben aparecer en las notas contables, adjuntar soportes, Estados financieros con sus notas y/o declaración de renta última.		✓	
Carta de Aprobación del crédito constructor vigente, debe corresponder al proyecto y el enajenador.		✓		
Licencia urbanística (urbanismo y/o construcción) ejecutoriada y de los planos arquitectónicos aprobados. *Vigencia de las licencias de acuerdo a la fecha de radicación ante curaduría urbana: -Decreto 190 de 2004: vigente hasta el 28 de diciembre de 2021 y entre el 15 de junio de 2022 y el 04 de septiembre de 2022. -Decreto 555 de 2021: vigente entre el 29 de diciembre de 2021 y el 14 de junio de 2022, y luego a partir del 05 de septiembre de 2022.	Licencia de urbanismo ejecutoriada, si aplica para el caso. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prorrogas, deberán incluirlas) Nota: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y específicas la zonificación por fenómenos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. (Ver 2. Solicitud Previa.) Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.	✓		
	Licencia(s) de construcción vigente. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prorrogas, deberán incluirlas). Nota 1: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y específicas, y/o en el marco normativo la zonificación por fenómenos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. (Ver 2. Solicitud Previa.) Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.	✓		
	Con base en la información aprobada en la licencia de construcción verificar en SIDIVIC que NO haya algún proyecto radicado con el mismo número de licencia, nombre de proyecto y/o dirección.	✓		
	El número de unidades a enajenar es igual o inferior a las unidades inmobiliarias para vivienda autorizadas en la licencia de construcción.	✓		
	Planos arquitectónicos deben corresponder a la licencia vigente y deben contar con el sello de la curaduría urbana.	✓		
Formato Especificaciones técnicas radicación de documentos para el anuncio y/o enajenación de inmuebles - PM05-FO124 debidamente firmado.	✓			

Certificado de finalización

Identificador del sobre: C5815270A1B64AFF88F62FED25DE48EF

Estado: Completado

Asunto: Completo con DocuSign: Formato de radicación documentos, permiso de enajenación Proyecto Karakali

Sobre de origen:

Páginas del documento: 5

Firmas: 2

Páginas del certificado: 6

Iniciales: 1

Firma guiada: Activado

Sello del identificador del sobre: Activado

Zona horaria: (UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito, Rio Branco

Autor del sobre:

Julie Angélica Gutiérrez Rodríguez

Ac. 26 #24-34

Bogota, Bogota 11001

julie.gutierrez@colsubsidio.com

Dirección IP: 190.216.204.14

Seguimiento de registro

Estado: Original

06/10/2023 13:33:36

Titular: Julie Angélica Gutiérrez Rodríguez

julie.gutierrez@colsubsidio.com

Ubicación: DocuSign

Eventos de firmante

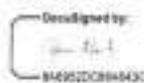
Jaime Ariel Benítez Londoño

jbenitez@arceife.com.co

Nivel de seguridad: Correo electrónico,

Autenticación de cuenta (ninguna)

Firma



Adopción de firma: Imagen de firma cargada

Utilizando dirección IP: 191.111.39.188

Fecha y hora

Enviado: 06/10/2023 13:37:33

Visto: 06/10/2023 17:09:53

Firmado: 06/10/2023 17:11:00

Divulgación de firma y Registro electrónicos:

Aceptado: 17/03/2022 16:27:26

ID: 4d0c243f-4d54-4e74-bfb3-0f79292f0ba

DIANA CAROLINA CUADROS

diana.cuadros@colsubsidio.com

Caja Colombiana de Subsidio Familiar - Colsubsidio

Nivel de seguridad: Correo electrónico,

Autenticación de cuenta (ninguna)



Adopción de firma: Estilo preseleccionado

Utilizando dirección IP: 188.84.21.5

Enviado: 06/10/2023 17:11:02

Visto: 06/10/2023 22:46:04

Firmado: 06/10/2023 22:46:10

Divulgación de firma y Registro electrónicos:

Aceptado: 05/05/2020 8:38:57

ID: 17dd1249-90e5-4cf7-80ad-227992c1e32f

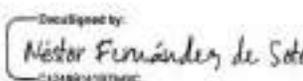
Néstor Fernández de Soto

Nestor.Fernandezdesoto@colsubsidio.com

SUBDIRECTOR

Nivel de seguridad: Correo electrónico,

Autenticación de cuenta (ninguna)



Adopción de firma: Estilo preseleccionado

Utilizando dirección IP: 191.156.245.4

Firmado con un dispositivo móvil

Enviado: 06/10/2023 22:46:11

Visto: 06/10/2023 22:57:03

Firmado: 06/10/2023 22:57:34

Divulgación de firma y Registro electrónicos:

Aceptado: 06/05/2020 13:15:50

ID: 47Dad5d8-ef19-4dfa-8e4c-14c29dc1601f

Eventos de firmante en persona

Firma

Fecha y hora

Eventos de entrega al editor

Estado

Fecha y hora

Eventos de entrega al agente

Estado

Fecha y hora

Eventos de entrega al intermediario

Estado

Fecha y hora

Eventos de entrega certificada

Estado

Fecha y hora

Eventos de copia de carbón	Estado	Fecha y hora
Eventos del testigo	Firma	Fecha y hora
Eventos de notario	Firma	Fecha y hora
Resumen de eventos del sobre	Estado	Marcas de tiempo
Sobre enviado	Con hash/cifrado	06/10/2023 13:37:33
Certificado entregado	Seguridad comprobada	06/10/2023 22:57:03
Firma completada	Seguridad comprobada	06/10/2023 22:57:34
Completado	Seguridad comprobada	06/10/2023 22:57:34
Eventos del pago	Estado	Marcas de tiempo
Divulgación de firma y Registro electrónicos		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, DaVinci Tech OBO -Colsubsidio (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact DaVinci Tech OBO -Colsubsidio:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: monica.cardenas@colsubsidio.com

To advise DaVinci Tech OBO -Colsubsidio of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at monica.cardenas@colsubsidio.com and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from DaVinci Tech OBO -Colsubsidio

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to monica.cardenas@colsubsidio.com and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with DaVinci Tech OBO -Colsubsidio

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to monica.cardenas@colsubsidio.com and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify DaVinci Tech OBO -Colsubsidio as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by DaVinci Tech OBO -Colsubsidio during the course of your relationship with DaVinci Tech OBO -Colsubsidio.

"Ley 527 de 1999 consagró la firma electrónica como equivalente de la firma manuscrita, dándole la misma validez y efectos jurídicos que los de la firma manuscrita, siempre y cuando cumpla con los requisitos de confiabilidad consagrados en el Decreto 2364 de 2012, o aquellas normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan, en virtud de esta ley y decreto, la aceptación de este documento hará las veces de firma electrónica, donde se manifiesta y acepta este método de suscripción en el presente documento que contiene derechos y obligaciones a favor de las partes".



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

OK

Certificado generado con el Pin No: 231018438184156629

Nro Matrícula: 50C-279274

Página 1 TURNO: 2023-709850

Impreso el 18 de Octubre de 2023 a las 05:02:22 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 22-05-1975 RADICACION: 1975-26397 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 20-05-1975

CODIGO CATASTRAL: AAA00855PCXCOD CATASTRAL ANT: 63-14-19.

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CASA DE HABITACION JUNTO CON EL LOTE EN QUE ESTA EDIFICADA Y LINDA: NORTE CON PREDIOS DE CELMIRA MANZANARES DE HERNANDEZ ; SUR EN 55.20 METROS CON PROPIEDADES QUE SON O FUERON DE CALIXTO LEIVA; ORIENTE EN 7.00 METROS CON PROPIEDADES QUE FUERON DE POMPONIO GUZMAN. OCCIDENTE QUE ES EL FRENTE EN 7.00 METROS CON LA CARRERA 15 DE ESTA CIUDAD— CABIDA DE 385.70 METROS CUADRADOS.—

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) KR 15 63A 28 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 15 # 63A-26

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 17-09-1957 Radicación: 1975-26397

Doc: ESCRITURA 3183 del 10-09-1957 NOTARIA 3. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$70,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: IRWIN DE LAMUS GIRON ALCIRA

A: PIMIENTA SIERRA FRANCISCO

x

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 26-06-1975 Radicación: 75042392

Doc: ESCRITURA 1178 del 10-06-1975 NOTARIA 13. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$350,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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



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

Certificado generado con el Pin No: 231018438184156629

Nro Matricula: 50C-279274

Página 2 TURNO: 2023-709850

Impreso el 18 de Octubre de 2023 a las 05:02:22 PM

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

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

DE: PIMIENTA SIERRA FRANCISCO

A: ZULUAGA HOYOS OSCAR

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 26-06-1975 Radicación: 75042392

Doc: ESCRITURA 1178 del 10-06-1975 NOTARIA 13. 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: ZULUAGA HOYOS OSCAR

A: PIMIENTA SIERRA FRANCISCO

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 07-06-1977 Radicación: 1977-43977

Doc: ESCRITURA 1024 del 24-05-1977 NOTARIA 13. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: PIMIENTA SIERRA FRANCISCO

A: ZULUAGA HOYOS OSCAR

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 28-06-1978 Radicación: 78048218

Doc: ESCRITURA 823 del 14-06-1978 NOTARIA 12. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$500,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: ZULUAGA HOYOS OSCAR DE JESUS

CC# 121699

X

A: CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO

NIT# 99999047

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 18-09-1984 Radicación: 1984-105756

Doc: ESCRITURA 1551 del 04-09-1984 NOTARIA 12. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$3,500,000

ESPECIFICACION: : 210 AMPLIACION HIPOTECA ESCRITURA 823 DEL 14-06-78 NOTARIA 12. DE BOGOTA.

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

DE: ZULUAGA HOYOS OSCAR DE JESUS

CC# 121699

X

A: CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO

NIT# 99999047

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 12-03-1991 Radicación: 15814

Doc: ESCRITURA 3083 del 02-11-1990 NOTARIA 12. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$4,000,000

Se cancela anotación No: 5,6

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA ESC.823 DEL 14-06-78 NOT 12. BOGOTA Y SU AMPLIACION ESC.823 DEL 14-06-78 NOT 12.



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

Certificado generado con el Pin No: 231018438184156629

Nro Matricula: 50C-279274

Pagina 3 TURNO: 2023-709850

Impreso el 18 de Octubre de 2023 a las 05:02:22 PM

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

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

BOGOTA

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

DE: CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO

NIT# 99999047

A: ZULUAGA HOYOS OSCAR DE JESUS

CC# 121699 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 06-07-1993 Radicación: 49681

Doc: ESCRITURA 1738 del 24-03-1993 NOTARIA 2. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$17,500,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: ZULUAGA HOYOS OSCAR DE JESUS

CC# 121699

A: CASTILLO RAFAEL

X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 06-07-1993 Radicación: 49681

Doc: ESCRITURA 1738 del 24-03-1993 NOTARIA 2. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$12,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: CASTILLO RAFAEL

X

A: CARO GUERRA CARLOS

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 07-06-1994 Radicación: 45177

Doc: ESCRITURA 2530 del 18-05-1994 NOTARIA 42. de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$25,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: CASTILLO RAFAEL

CC# 19130612

A: AGUDELO DE TORRES LUZ MYRIAM

CC# 41730809 X

A: TORRES DUE/AS CARLOS ALFONSO

CC# 19233454 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 29-06-1994 Radicación: 31689

Doc: ESCRITURA 2389 del 10-05-1994 NOTARIA 2. de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$12,000,000

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA ESCRITURA 1738

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

DE: CARO GUERRA CARLOS ALVARO

A: CASTILLO RAFAEL

CC# 19130612

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 25-08-1994 Radicación: 69464



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

Certificado generado con el Pin No: 231018438184156629

Nro Matricula: 50C-279274

Página 4 TURNO: 2023-709850

Impreso el 18 de Octubre de 2023 a las 05:02:22 PM

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

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

Doc: ESCRITURA 4779 del 05-08-1994 NOTARIA 9.3 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA.

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

DE: AGUDELO DE TORRES LUZ MYRIAM

CC# 41730809

DE: TORRES DUE/AS CARLOS ALFONSO

CC# 19233454

A: INVERSIONES OSPRIMOL SOCIEDAD ANONIMA CIVIL "S.C. OSPRIMOL S.A."

16

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 10-12-1997 Radicación: 1997-111319

Doc: OFICIO 4297 del 27-11-1997 JUZGADO 1 CIVIL DEL CTO de SANTAFE DE BTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 402 EMBARGO ACCION REAL

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

DE: INVERSIONES OSPRIMOL SOCIEDAD ANONIMA CIVIL "S.C. OSPRIMOL S.A."

A: AGUDELO DE TORRES LUZ MYRIAM

CC# 41730809 X

A: TORRES DUE/AS CARLOS ALFONSO

CC# 19233454 X

13

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 11-02-2003 Radicación: 2003-12531

Doc: OFICIO 4095 del 11-12-2002 JUZGADO 1 CIVIL DEL CIRCUITO de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 13

ESPECIFICACION: CANCELACION EMBARGO CON ACCION REAL: 0747 CANCELACION EMBARGO CON ACCION REAL COMUNICADO POR OFICIO #4297 DE 27-11-1997

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

DE: INVERSIONES OSPRIMOL S.A. SOCIEDAD ANONIMA CIVIL

A: AGUDELO DE TORRES LUZ MYRIAM

CC# 41730809 X

A: TORRES DUE/AS CARLOS ALFONSO

CC# 19233454 X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 11-02-2003 Radicación: 2003-12533

Doc: SENTENCIA SIN del 23-11-2002 JUZGADO 1 CIVIL DEL CIRCUITO de BOGOTA

VALOR ACTO: \$260,000,000

ESPECIFICACION: ADJUDICACION DE LA COSA HIPOTECADA: 0107 ADJUDICACION DE LA COSA HIPOTECADA AUTO APROBATORIO REMATE 23-11-2000

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

DE: AGUDELO DE TORRES LUZ MYRIAM

CC# 41730809

DE: TORRES DUE/AS CARLOS ALFONSO

CCA 19233454

A: INVERSIONES OSPRIMOL S.A. SOCIEDAD ANONIMA CIVIL

X

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 24-02-2003 Radicación: 2003-16900



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

Certificado generado con el Pin No: 231018438184156629 Nro Matricula: 50C-279274 Pagina 5 TURNO: 2023-709850

Impreso el 18 de Octubre de 2023 a las 05:02:22 PM

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

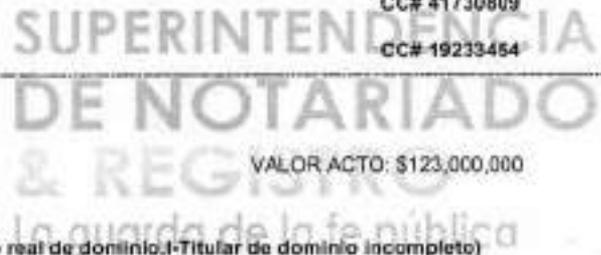
No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

Doc: ESCRITURA 299 del 14-02-2003 NOTARIA 9 de BOGOTA VALOR ACTO: \$2,000,000 Se cancela anotación No: 12

ESPECIFICACION: CANCELACION HIPOTECA: 0774 CANCELACION HIPOTECA

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

- DE: INVERSIONES OSPRIMOL S.A. CIVIL S.C. OSPRIMOL S.A. NIT# 8001985716
A: AGUDELO DE TORRES LUZ MYRIAM CC# 41730809
A: TORRES DUE/AS CARLOS ALFONSO CC# 19233454



ANOTACION: Nro 017 Fecha: 07-05-2003 Radicación: 2003-40220 Doc: ESCRITURA 741 del 21-04-2003 NOTARIA 39 de BOGOTA VALOR ACTO: \$123,000,000 ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

- DE: INVERSIONES OSPRIMOL S.A. CIVIL S.C. OSPRIMOL S.A. NIT# 8001985716
A: CASTA/EDA DE GALLARDO MARIA EUGENIA CC# 41600833 X
A: CASTA/EDA RAMIREZ AIDA MERCEDES CC# 41706450 X
A: CASTA/EDA RAMIREZ ALBA LUCIA CC# 35465305 X
A: CASTA/EDA RAMIREZ ALFONSO HERNANDO CC# 79393875 X
A: CASTA/EDA RAMIREZ CARMENZA DEL PILAR CC# 51588090 X
A: CASTA/EDA RAMIREZ DORIS STELLA CC# 41677036 X

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 10-03-2016 Radicación: 2016-18591 Doc: ESCRITURA 1441 del 26-02-2016 NOTARIA TRECE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL: 0112 ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL DERECHOS DE CUOTAS ESTE Y OTRO , 1/6 PARTE

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

- DE: CASTA/EDA RAMIREZ AIDA MERCEDES CC# 41706450
DE: COLLAZOS GOMEZ CARLOS MAURICIO CC# 16635606
A: CASTA/EDA RAMIREZ AIDA MERCEDES CC# 41706450 X

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 10-03-2016 Radicación: 2016-18593 Doc: ESCRITURA 1448 del 26-02-2016 NOTARIA TRECE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$950,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

- DE: CASTA/EDA DE GALLARDO MARIA EUGENIA CC# 41600833
DE: CASTA/EDA RAMIREZ AIDA MERCEDES CC# 41706450



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

Certificado generado con el Pin No: 231018438184156629

Nro Matricula: 50C-279274

Pagina 6 TURNO: 2023-709850

Impreso el 18 de Octubre de 2023 a las 05:02:22 PM

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

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

Table with 2 columns: Name and CC#. Rows include CASTA/EDA RAMIREZ ALBA LUCIA, CASTA/EDA RAMIREZ ALFONSO HERNANDO, CASTA/EDA RAMIREZ CARMENZA DEL PILAR, and CASTA/EDA RAMIREZ DORIS STELLA.

A: INSTITUTO COLOMBIANO DE APRENDIZAJE INCAP S.C.A X

ANOTACION: Nro 020 Fecha: 30-12-2021 Radicación: 2021-116223

Doc: ESCRITURA 4696 del 23-12-2021 NOTARIA CUARENTA de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$3,263,213,000

ESPECIFICACION: TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL: 0189 TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL ESTE Y OTROS

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

DE: INSTITUTO COLOMBIANO DE APRENDIZAJE (INCAP) SAS NIT.8002168737

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO CALLE 63 NIT.830053812-2 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *20*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2007-11357 Fecha: 18-08-2007

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

Anotación Nro: 12 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha: 15-11-1995

EN NOMBRES, ENMENDADO E INCLUIDO VALE, T.C.9504. COG. O.G.F. --

Vertical list of asterisks (***).



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

Certificado generado con el Pin No: 231018438184156629

Nro Matricula: 50C-279274

Página 7 TURNO: 2023-709850

Impreso el 18 de Octubre de 2023 a las 05:02:22 PM

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

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-709850

FECHA: 18-10-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

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

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

SNR SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO
DE LA REPUBLICA

Certificado generado con el Pin No: 231018813584156630

Nro Matrícula: 50C-518384

Pagina 1 TURNO: 2023-709848

Impreso el 18 de Octubre de 2023 a las 05:02:18 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 05-10-1979 RADICACIÓN: 1979-53814 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 06-07-1979

CODIGO CATASTRAL: AAA00855PBRCOD CATASTRAL ANT: 63 1418

NUPRE:

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

CASA DE HABITACION JUNTO CON EL TERRENO. EN EL CONSTRUIDA, LINDA: NORTE, EN 50 VARAS, CON TERRENO QUE ES O FUE DE ENRIQUE ALFORD, SUR, EN 50 VARAS CON PROPIEDAD QUE ES O FUE DE ADELINA CANAL DE MATAMOROS; ORIENTE, EN 10 VARAS CON PROPIEDAD QUE ES O FUE DE LA MISMA SEÑORA CANAL DE MTAMOROS, Y OCCIDENTE, EN 10 VARAS CON LA CARRERA 15 DE BOGOTA.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

2) KR 15 63A 22 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 15 63A-22

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 09-02-1944 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 4525 del 28-12-1943 NOTARIA 1A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: PINILLOS MARIA LUISA ANTONIA

A: RODRIGUEZ SEGUNDO FOCION

x

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 02-03-1944 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 652 del 25-02-1944 NOTARIA 1A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 DECLARACION Y ACLARACION ESCRITURA 4525

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

DE: ESPINOSA DE RODRIGUEZ MARIA EMMA

CC# 20118530

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

Certificado generado con el Pin No: 231018813584156630

Nro Matrícula: 50C-518384

Pagina 2 TURNO: 2023-709848

Impreso el 18 de Octubre de 2023 a las 05:02:18 PM

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

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

A: RODRIGUEZ SEGUNDO FOCION

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 06-07-1979 Radicación: 1979-53814

Doc: ESCRITURA 1110 del 30-04-1979 NOTARIA 13A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 106 ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL

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

DE: ESPINOSA DE RODRIGUEZ MARIA EMMA

CC# 20118530

DE: RODRIGUEZ RIOS SEGUNDO FOCION

CC# 2866654

A: RODRIGUEZ RIOS SEGUNDO FOCION

CC# 2866654 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 06-07-1979 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 1110 del 30-04-1979 NOTARIA 13A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 313 ADJUDICACION NUDA PROPIEDAD

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

DE: ESPINOSA DE RODRIGUEZ MARIA EMMA

CC# 20118530

DE: RODRIGUEZ RIOS SEGUNDO FOCION

CC# 2866654

A: ESPINOSA DE RODRIGUEZ MARIA EMMA

CC# 20118530 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 16-09-1983 Radicación: 84090

Doc: ESCRITURA 648 del 08-05-1983 NOTARIA 19A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 310 VENTA USUFRUCTO

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

DE: RODRIGUEZ RIOS SEGUNDO FOCION

CC# 2866654

A: GARCIA LUIS ALFONSO

X 17056207

A: PACHON DE GARCIA CECILIA

CC# 41400290 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 16-09-1983 Radicación: 84090

Doc: ESCRITURA 648 del 08-05-1983 NOTARIA 19A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 313 VENTA NUDA PROPIEDAD

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

DE: ESPINOSA DE RODRIGUEZ MARIA EMMA

CC# 20118530

A: GARCIA LUIS ALFONSO

X 17056207

A: PACHON DE GARCIA CECILIA SE CONSOLIDA EN LOS COMPRADORES EL DOMINIO PLENO

X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 30-03-1993 Radicación: 1993-24009

Doc: ESCRITURA 11662 del 30-12-1992 NOTARIA 4 de SANTA FE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$3,500,000

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

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

Certificado generado con el Pin No: 231018813584156630

Nro Matricula: 50C-518384

Pagina 3 TURNO: 2023-709848

Impreso el 18 de Octubre de 2023 a las 05:02:18 PM

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

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

ESPECIFICACION: : 106 ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL BEN. # 561563 \$ 357.021

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

DE: GARCIA LUIS ALFONSO 17056207

DE: PACHON DE GARCIA CECILIA CC# 41400290

A: PACHON DE GARCIA CECILIA CC# 41400290 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 29-04-1997 Radicación: 1997-35444

Doc: ESCRITURA 846 del 15-04-1997 NOTARIA 39 de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$90,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: PACHON DE GARCIA CECILIA CC# 41400290

A: SALGADO DE MUIOZ CARMENZA CC# 41679704 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 26-02-2014 Radicación: 2014-18072

Doc: ESCRITURA 593 del 14-02-2014 NOTARIA TRECE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$450,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: SALGADO DE MU/OZ CARMENZA CC# 41679704

A: CENTROS DE EDUCACION LESMES Y COMPA/IA SOCIEDAD EN COMANDITA POR ACCIONES CELESCO SCA

NIT# 8002166737 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 30-12-2021 Radicación: 2021-116223

Doc: ESCRITURA 4698 del 23-12-2021 NOTARIA CUARENTA de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$3,263,213,000

ESPECIFICACION: TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL: 0189 TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL ESTE Y OTROS

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

DE: INSTITUTO COLOMBIANO DE APRENDIZAJE (INCAP) SAS NIT.8002166737

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO CALLE 63 NIT.830053812-2

X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *10*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2007-11357 Fecha: 16-08-2007

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. 5396 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA
CENTRO**

**CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 231018813584156630

Nro Matrícula: 50C-518384

Página 4 TURNO: 2023-709848

Impreso el 18 de Octubre de 2023 a las 05:02:18 PM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

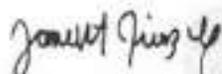
El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-709848

FECHA: 18-10-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA



El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

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

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

OK

Certificado generado con el Pin No: 231018512884156631

Nro Matrícula: 50C-281226

Pagina 1 TURNO: 2023-709851

Impreso el 18 de Octubre de 2023 a las 05:02:24 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 09-06-1975 RADICACIÓN: 1975-29400 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 04-06-1975

CODIGO CATASTRAL: AAA00855PHYCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

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

CASA CON LOTE 34 EN EL CUAL SE HABLA EDIFICADA Y TIENE LOS SIGUIENTES LINDEROS NORTE: EN UNA EXTENSION DE 10.00 MTS. CON LA ZONA DESTINADA PARA LA CALLE PUBLICA O PRIVADA - OCCIDENTE: EN LONGITUD DE 6.62 MTS. CON CASA QUE FUE O ES DE LA CAJA DE PREVISION SOCIAL DE LA SUPERINTENDENCIA BANCARIA. SUR: EN LONGITUD DE 10.00 MTS. CON LOTE Y CASA QUE FUE DE LA SEÑORA CELMIRA MANZANARES DE HERNANDEZ. -ORIENTE EN 6.65 MTS. CON LOTE N.4

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

2) CL 63A BIS 14 41 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 15 63-A-36 INTERIOR 5

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 20-11-1954 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 3931 del 31-08-1954 NOTARIA 7. 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: CAJA PREVISION SOCIAL SUPERINTENDENCIA BANCARIA

A: PAEZ CASAS OCTAVIO

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 10-07-1959 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 1964 del 29-05-1959 NOTARIA 7 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)



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

Certificado generado con el Pin No: 231018512884156631

Nro Matrícula: 50C-281226

Página 2 TURNO: 2023-709851

Impreso el 18 de Octubre de 2023 a las 05:02:24 PM

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

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

DE: PAEZ CASAS OCTAVIO

A: ARIAS BERNAL ALFONSO

CC# 162503 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 22-07-1959 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 2008 del 01-06-1959 NOTARIA 7 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: ARIAS BERNAL ALFONSO

CC# 162503

A: MEJIA DE PAEZ HELENA

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 08-01-1955 Radicación: 75 29400

Doc: SENTENCIA 0 del 11-06-1964 JUEZ B. C CTO de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: PAEZ CASAS OCTAVIO

A: MEJIA VDA DE PAEZ HELENA

X

A: PAEZ MEJIA ANA ELSA MARIA

X

A: PAEZ MEJIA BERNARDO

X

A: PAEZ MEJIA LUZ ANGELA

X

A: PAEZ MEJIA MANUEL JOSE JACOBO

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 28-09-1976 Radicación: 76073409

Doc: SENTENCIA 0 del 14-09-1976 JUZ 5.C.CTOO de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 109 ADJUDICACION REMATE 1/8 PARTE

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

DE: MEJIA VDA DE PAEZ ELENA (REPRESENTANTE)

DE: PAEZ MEJIA ELSA MARIA (MENOR)

DE: PAEZ MEJIA MANUEL JOSE

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 14-01-1977 Radicación: 1977-2891

Doc: ESCRITURA 4460 del 15-12-1976 NOTARIA 10 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$270,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: MEJIA VDA DE PAEZ HELENA

DE: PAEZ MEJIA BERNARDO FLABIO

DE: PAEZ MEJIA LUZ ANGELA

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

Certificado generado con el Pin No: 231018512884156631

Nro Matricula: 50C-281226

Pagina 3 TURNO: 2023-709851

Impreso el 18 de Octubre de 2023 a las 05:02:24 PM

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

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

DE: PAEZ MEJIA MANUEL JOSE JACOBO

A: HERNANDEZ ORTIZ JOSUE

CC# 2420357 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 14-01-1977 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 4060 del 15-12-1976 NOTARIA 100 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$190,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: HERNANDEZ ORTIZ JOSUE

CC# 2420357 X

A: MEJIA VDA DE PAEZ HELENA

A: PAEZ MEJIA BERNARDO FLABIO

A: PAEZ MEJIA LUZ ANGELA

A: PAEZ MEJIA MANUEL JOSE JACOBO

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 02-09-1977 Radicación: 7770758

Doc: ESCRITURA 3105 del 23-08-1977 NOTARIA 10 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: PAEZ MEJIA BERNARDO FLAVIO

DE: PAEZ MEJIA LUZ ANGELA

DE: PAEZ MEJIA MANUEL JOSE JACOBO

A: HERNANDEZ ORTIZ JOSUE

X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 02-09-1977 Radicación: 7770756

Doc: ESCRITURA 3105 del 23-08-1977 NOTARIA 10 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 741 CANCELACION CONDICIONES RESOLUTORIAS EXPRESA

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

DE: MEJIA DE PAEZ HELENA

DE: PAEZ MEJIA BERNARDO FLAVIO

DE: PAEZ MEJIA LUZ ANGELA

DE: PAEZ MEJIA MANUEL JOSE JACOBO

A: HERNANDEZ ORTIZ JOSUE

CC# 2420357 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 13-09-1977 Radicación: 7773720

Doc: ESCRITURA 3110 del 23-08-1977 NOTARIA 10 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$90,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

Certificado generado con el Pin No: 231018512884156631

Nro Matrícula: 50C-281226

Página 4 TURNO: 2023-709851

Impreso el 18 de Octubre de 2023 a las 05:02:24 PM

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

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

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

DE: HERNANDEZ ORTIZ JOSUE CC# 2420357 X

A: ESCRUCERIA DE BENITEZ ALICIA CC# 20536498

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 28-01-1981 Radicación: 818608

Doc: ESCRITURA 4719 del 02-12-1980 NOTARIA 10 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 10

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: ESCRUCERIA DE BENITEZ ALICIA CC# 20536498

A: HERNANDEZ ORTIZ JOSUE CC# 2420357

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 19-10-2005 Radicación: 2005-101314

Doc: ESCRITURA 2278 del 12-10-2005 NOTARIA 1 de NEIVA HUILA

VALOR ACTO: \$43,188,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: HERNANDEZ ORTIZ JOSUE CC# 2420357

A: CARVAJAL OSSA HERNANDO CC# 17683502 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 06-03-2008 Radicación: 2008-23405

Doc: ESCRITURA 455 del 29-02-2008 NOTARIA 64 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$51,400,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: CARVAJAL OSSA HERNANDO CC# 17683502

A: PACHECO ARDILA ISOLINA CC# 27951538 X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 23-07-2013 Radicación: 2013-65866

Doc: ESCRITURA 3187 del 20-06-2013 NOTARIA TRECE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$146,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: PACHECO ARDILA ISOLINA CC# 27951538

A: INSTITUTO COLOMBIANO DE APRENDIZAJE INCAP S.C.A X NIT NO. 8002166737

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 30-12-2021 Radicación: 2021-116223

Doc: ESCRITURA 4688 del 23-12-2021 NOTARIA CUARENTA de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$3,283,213,000

ESPECIFICACION: TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL: 0189 TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA
CENTRO**

**CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 231018512884156631

Nro Matrícula: 50C-281226

Página 5 TURNO: 2023-709851

Impreso el 18 de Octubre de 2023 a las 05:02:24 PM

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

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

FIDUCIA MERCANTIL ESTE Y OTROS

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

DE: INSTITUTO COLOMBIANO DE APRENDIZAJE (INCAP) SAS NIT.8002166737

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO CALLE 63 NIT.830053812-2

X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *15*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2007-11357 Fecha: 18-08-2007

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

Anotación Nro: 9 Nro corrección: 1 Radicación: C2021-18653 Fecha: 30-11-2021

FECHA DE LA ESCRITURA CORREGIDA. CON SOPORTE DEL LIBRO QUE APORTA EL A.S.VALE ART. 59 LEY 1579/2012. AUXDEL95.C2021-18653.QUEDA ESCANEADO.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-709851

FECHA: 18-10-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES



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

OK

Certificado generado con el Pin No: 231018205384156628

Nro Matrícula: 50C-213503

Pagina 1 TURNO: 2023-709852

Impreso el 18 de Octubre de 2023 a las 05:02:24 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 08-04-1974 RADICACIÓN: 1974-020237 CON: DOCUMENTO DE: 04-04-1974

CODIGO CATASTRAL: AAA0085SPDM COD CATASTRAL ANT: 631459

NUPRE:

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

UNA CASA JUNTO CON EL LOTE DE TERRENO SOBRE EL CUAL SE HALLA EDIFICADA MARCADO CON EL #6 CON 210.8814 VARAS CUADRADAS Y COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: ORIENTE: EN 6.72 METROS CON EL LOTE #5 NORTE: EN 20.00 METROS CON LA ZONA DESTINADA PARA CALLE PRIVADA. OCCIDENTE: EN 6.775 METROS CON LA CARRERA 15 DE ESTA CIUDAD Y POR EL SUR: EN 20.00 METROS CON LOTE Y CASA QUE FUE DE LA SENORA CELMINA MANZANARES DE HERNANDEZ DESPUES DE SOFIA DE PENARANDA ARENAS.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

2) CL 63A BIS 14 57 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 15 63A-38 INTERIOR 1. LOTE 6

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 19-06-1952 Radicación:

Doc: ESCRITURA 2618 del 02-06-1952 NOTARIA 4. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 106 PARTICION MATERNAL.

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

DE: DIAZ URREGO MARIA DEL CARMEN

DE: URREGO BERNAL GUILLERMO

A: DIAZ DE URREGO MARIA DEL CARMEN

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 17-07-1953 Radicación:

Doc: ESCRITURA 4016 del 24-06-1953 NOTARIA 2. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 PROTOCOLIZACION DECLARACION DE CONSTRUCCION



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

Certificado generado con el Pin No: 231018205384156628

Nro Matricula: 50C-213503

Pagina 2 TURNO: 2023-709852

Impreso el 18 de Octubre de 2023 a las 05:02:24 PM

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

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

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

A: DIAZ DE URREGO MARIA DEL CARMEN

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 05-11-1975 Radicación:

Doc: SENTENCIA SN del 20-08-1975 JUEZ 16C.CTO de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION SUCESION

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

DE: URREGO DE CASTELLANOS MARINA DEL CARMEN

X

DE: URREGO RODRIGUEZ EUTIMIO RUBEN

A: URREGO DE ESGUERRA ANA BEATRIZ

X

A: URREGO DIAZ FRANCISCO JOSE

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 22-10-1976 Radicación: 76081047

Doc: ESCRITURA 3273 del 14-09-1976 NOTARIA 14, de BOGOTA

VALOR ACTO: \$180,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: URREGO DE CASTELLANOS MARINA DEL CARMEN

DE: URREGO DE ESGUERRA ANA BEATRIZ

DE: URREGO DIAZ FRANCISCO JOSE

A: SOLANO RAMIREZ JOSE DE LA CRUZ

CC# 17090629 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 22-10-1976 Radicación: 76081047

Doc: ESCRITURA 3273 del 14-09-1976 NOTARIA 14, de BOGOTA

VALOR ACTO: \$100,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: SOLANO RAMIREZ JOSE DE LA CRUZ

CC# 17090629 X

A: URREGO DE CASTELLANOS MARINA DEL CARMEN

A: URREGO DE ESGUERRA ANA BEATRIZ

A: URREGO DIAZ FRANCISCO JOSE

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 17-01-1978 Radicación: 1978-03975

Doc: ESCRITURA 4549 del 06-12-1977 NOTARIA 14 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: URREGO DE CASTELLANOS MARIA DEL CARMEN



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA
CENTRO**
**CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**
Certificado generado con el Pin No: 231018205384156628
Nro Matricula: 50C-213503

Pagina 3 TURNO: 2023-709852

Impreso el 18 de Octubre de 2023 a las 05:02:24 PM

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

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

DE: URREGO DE ESGUERRA ANA BEATRIZ

DE: URREGO DIAZ FRANCISCO JOSE

A: SOLANO RAMIREZ JOSE DE LA CRUZ

CC# 17090629 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 17-01-1978 Radicación: 1978-003975

Doc: ESCRITURA 4549 del 06-12-1977 NOTARIA 14 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 741 CANCELACION CONDICIONES RESOLUTORIAS EXPRESA

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

DE: URREGO DE CASTELLANOS MARIA DEL CARMEN

DE: URREGO DIAZ FRANCISCO JOSE

DE: URREGO ESGUERRA ANA BEATRIZ

A: SOLANO RAMIREZ JOSE DE LA CRUZ

CC# 17090629 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 09-08-1978 Radicación: 1978-59368

Doc: ESCRITURA 2430 del 25-07-1978 NOTARIA 14 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$200,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: SOLANO RAMIREZ JOSE DE LA CRUZ

CC# 17090629

A: PARRA HERNANDO

CC# 17013163 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 01-12-1983 Radicación: 1988-157036

Doc: ESCRITURA 2736 del 20-09-1988 NOTARIA 30. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$2,000,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: PARRA HERNANDO

CC# 17013163

A: JIMENEZ DE RODRIGUEZ MARIA FABIOLA

CC# 41365198 X

A: RODRIGUEZ DIAZ SADY GONZALO

CC# 189185 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 07-05-1994 Radicación: 45064

Doc: ESCRITURA 2822 del 17-05-1994 NOTARIA 20. de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$8,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: JIMENEZ DE RODRIGUEZ FABIOLA

DE: RODRIGUEZ DIAZ SADY GONZALO

CC# 189185

A: CRUZ MURILLO ROSA EDILMA

CC# 51609821 X

A: RIDS VARGAS GONZALO DE JESUS

CC# 74300397 X

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

Certificado generado con el Pin No: 231018205384156628

Nro Matrícula: 50C-213503

Pagina 4 TURNO: 2023-709852

Impreso el 18 de Octubre de 2023 a las 05:02:24 PM

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

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

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 28-03-1996 Radicación: 1996-29573

Doc: ESCRITURA 1256 del 13-03-1996 NOTARIA 37 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA DE CUERPO CIERTO ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: CRUZ MURILLO ROSA EDILMA

CC# 51609821 X

DE: RIOS VARGAS GONZALO DE JESUS

CC# 74300397 X

A: BANCO CAFETERO "BANCAFE"

NIT# 860002962

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 11-01-2001 Radicación: 2001-1577

Doc: ESCRITURA 5565 del 06-12-2000 NOTARIA 37 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$5,000,000

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA CUERPO CIERTO

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

DE: BANCO CAFETERO "BANCAFE"

NIT# 860002962

A: CRUZ MURILLO ROSA EDILMA

CC# 51609821 X

A: RIOS VARGAS GONZALO DE JESUS

CC# 74300397 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 13-08-2003 Radicación: 2003-74713

Doc: ESCRITURA 2079 del 05-08-2003 NOTARIA 40 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$136,328,000

ESPECIFICACION: ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD PATRIMONIAL DE HECHO: 0113 ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD PATRIMONIAL DE HECHO SEGUN LEY 54/90.ESTE Y 3 MAS.

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

DE: CRUZ MURILLO ROSA EDILMA

CC# 51609821

DE: RIOS VARGAS GONZALO DE JESUS

CC# 74300397

A: CRUZ MURILLO ROSA EDILMA

CC# 51609821 X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 06-06-2007 Radicación: 2007-83486

Doc: ESCRITURA 5594 del 05-07-2007 NOTARIA 37 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$76,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: CRUZ MURILLO ROSA EDILMA

CC# 51609821

A: MORA MARTINEZ HERNAN

CC# 19277125 X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 30-07-2010 Radicación: 2010-73299

Doc: ESCRITURA 3730 del 23-07-2010 NOTARIA 13 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$170,000,000

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

Certificado generado con el Pin No: 231018205384156628

Nro Matrícula: 50C-213503

Página 6 TURNO: 2023-709852

Impreso el 18 de Octubre de 2023 a las 05:02:24 PM

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

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

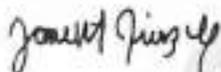
El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-709852

FECHA: 18-10-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA



El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

SNR

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



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA
CENTRO**

**CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

OK

Certificado generado con el Pin No: 231018302684156627

Nro Matrícula: 50C-38103

Página 1 TURNO: 2023-709849

Impreso el 18 de Octubre de 2023 a las 05:02:19 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 29-04-1972 RADICACIÓN: 56 CON: DOCUMENTO DE: 16-08-1956

CODIGO CATASTRAL: AAA0085SPEACOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE QUE TIENE UNA CABIDA DE 209.00 VARAS CUADRADAS CON TOSO SUS SERVICIOS COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS JUNTO CON DOS CASAS ALTA Y BAJA DE LADRILLO: NORTE EN 10 METROS CON ZONA DE DESTINADA PARA CALLE PUBLICA O PRIVADA SEGUN EL PLANO POR EL OCCIDENTE 6,62 METROS CON EL LOTE #6 DEL PLANO POR EL SUR EN 10 METROS CON EL LOTE Y CASA DE CELMIRA MANZANARES DE HERNANDEZ POR EL ORIENTE EN 6.85 METROS CON EL LOTE 4 DEL PLANO. LOTE ESTA DISTINGUIDO CON EL #5 DEL PLANO".

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CL 63A BIS 14 51 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 15 63A-38

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 01-06-1952 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 2618 del 06-06-1952 NOTARIA 4A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 106 DIVISION MATERIAL

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

DE: DIAZ DE URREGO MARIA DEL CARMEN

DE: URREGO BERNAL GUILLERMO

CC# 9084

A: DIAZ DE URREGO MARIA DEL CARMEN

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 12-11-1952 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 6826 del 22-10-1952 NOTARIA 2A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$7,000

TERCERA. Que, mediante documento privado de fecha siete (07) de julio de dos mil veintidós (2.022), la Caja Colombiana de Subsidio Familiar **COLSUBSIDIO**, **CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S.**, y **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, suscribieron la **Modificación Integral al Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria** para el desarrollo del Proyecto denominado **KARAKALÍ**.

CUARTA. Que, mediante documento privado de fecha treinta y uno (31) de octubre de dos mil veintidós (2.022), la Caja Colombiana de Subsidio Familiar **COLSUBSIDIO**, **COSNTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S.**, y **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, suscribieron el **Otrosí No. 1 al Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria** para el proyecto **KARAKALÍ**.

QUINTA. Que, por lo tanto, **CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S.**, en su calidad de **FIDEICOMITENTE GERENTE, ESTRUCTURADOR Y CONSTRUCTOR**, deberá responder totalmente por cualquier obra debidamente declarada por autoridad competente como mal construida que sea directa responsabilidad del **CONSTRUCTOR RESPONSABLE**.

SEXTA. Que todos los costos por obras mal construidas correrán por cuenta del **CONSTRUCTOR**.

Que han celebrado el presente contrato de compraventa contenido en las siguientes:

CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMERA: OBJETO. LA PARTE VENDEDORA transfiere a título de venta real y efectiva por el régimen de propiedad horizontal a favor de LA PARTE COMPRADORA y éste adquiere al mismo título, el pleno derecho de dominio y la posesión que LA PARTE VENDEDORA, en la actualidad tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble:

APARTAMENTO NÚMERO XXXX TORRE NÚMERO XXX el cual hace parte integrante del Proyecto de Vivienda de Interés Social (VIS) en modalidad de Renovación Urbana denominado **KARAKALÍ**, ubicado en la Calle 63 A Bis No.14 - 57, Carrera 15 No. 63A - 28, Calle 63 A Bis No. 14 - 41, Carrera 15 No. 63 A - 22 y Calle 63 A Bis No.14 - 51 nomenclatura urbana de la Localidad de Barrios Unidos, Los Alcázares en la ciudad de Bogotá D.C., (mayor extensión) el cual se describe por su ubicación, cabida y linderos como a continuación se indica:

Lotes de terreno identificados con los folios de matrícula inmobiliaria (mayor extensión) 50C-213503, 50C-279274, 50C-281226, 50C-518384 y 50C-38103 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona - Centro y sus linderos son:

1. **Lote 50C-213503**, ubicado en la Calle 63 A BIS 14-51: Lote de terreno junto con la casa de habitación de tres (3) pisos en el construida y que se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos tomados de la escritura pública número 3533 de fecha 06 de julio de 2.011, así: **Por el OCCIDENTE:** En seis metros con sesenta y dos centímetros (6.62 mts), con el lote número seis (6) del plano de la división material protocolizado por medio de la citada escritura pública número dos mil seiscientos dieciocho (2.618) lote que es o fue de propiedad de la señora María del Carmen Díaz de Urrego. **Por el ORIENTE:** En extensión de seis metros con sesenta y cinco centímetros (6.65 mts) con parte, o sea la oriental del referido lote número cinco (5) del plano hoy interior número cinco (5) de propiedad de Juan María Barreto Mora. **Por el NORTE:** En extensión de diez metros (10.00 mts), con zona destinada para calle pública o privada, según el plano a que se hace referencia. **Por el SUR:** En igual extensión de diez metros (10.00 mts), con lote y casa que fue de la señora Celmira Manzanarres de Hernández, pared propia, después de la señora Sofia Riaño de Peñaranda Arias.
2. **Lote 50C-279274**, ubicado en la Carrera 15 No. 63 A – 28: Lote de terreno junto con la casa de habitación y que se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos tomados de la escritura pública número 1.448 de fecha 26 de febrero de 2016, así: **Por el NORTE:** En extensión de cincuenta y cinco metros diez centímetros (55.10 Mts) con predios de Celmira Manzanarres de Hernández. **Por el SUR:** En extensión de cincuenta y cinco metros con diez centímetros (55.10 Mts) con predio que son o fueron de Calixto Leyva. **Por el ORIENTE:** En extensión de siete metros (7:00 Mts), con propiedades que fueron del Doctor Pompilio Guzmán. **Por el OCCIDENTE:** Que su frente, con una extensión de siete metros (7:00 Mts) con la carrera quince (15) de esta ciudad. Área total construida 869.61 metros.
3. **Lote 50C-281226**, ubicado en Calle 63 A BIS No. 14-41: Un lote de terreno, junto con la casa de habitación de tres (3) pisos que allí existe y que se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: **Por el NORTE:** En una extensión de diez metros (10.00 mts), con la zona destinada para calle pública o privada, hoy Calle sesenta y tres A (63A). **Por el OCCIDENTE:** En longitud de seis metros con sesenta y dos centímetros (6.62 mts), con casa que es o fue de la Caja de Previsión Social de la Superintendencia Bancaria. **Por el SUR:** En longitud de diez metros (10.00 mts) con lote y casa que fue de la señora Celmira Manzanarres de Hernández. **Por el ORIENTE:** En longitud de seis metros con sesenta y cinco centímetros (6.65 mts), con el lote número cuatro (4).
4. **Lote 50C-518384**, ubicado en la Carrera 15 No.63 A – 22: Una casa de habitación de dos (2) plantas junto con el terreno en él construida y que se encuentra comprendida dentro de los siguientes linderos: **Por el NORTE:** En cincuenta varas (50 Vrs) equivalentes a cuarenta metros (40.00 mts), con terreno que es o fue de Enrique Alford. **Por el SUR:** En cincuenta varas (50 Vrs) equivalentes a cuarenta metros (40.00 mts), con terrenos que es, o fue de Adelina Canal de Matamoros. **Por**

el **OCCIDENTE**: En diez varas (10.00 Vrs) equivalentes a ocho metros (8.00 mts), con propiedad que es, o fue de la misma señora Canal de Matamoros, y **Por el ORIENTE**: En diez varas (10.00 Vrs) equivalentes a ocho metros (8.00 mts), con la carrera quince (15) de Bogotá D.C.

5. **Lote 50C-38103**, ubicado en la Calle 63 A BIS No. 14 – 51, en un Lote de terreno junto con la casa de habitación de tres (3) pisos en el construida y que se encuentra comprendida dentro de los siguientes: **Por el OCCIDENTE**: En seis metros con sesenta y dos centímetros (6.62 mts), con el lote número seis (6) del plano de la división material protocolizado por medio de la citada escritura pública número dos mil seiscientos dieciocho (2.618) lote que es o fue de propiedad de la señora María del Carmen Díaz de Urrego. **Por el ORIENTE**: En extensión de seis metros con sesenta y cinco centímetros (6.65 mts) con parte, o sea la oriental del referido lote número cinco (5) del plano hoy interior número cinco (5) de propiedad de Juan María Barreto Mora. **Por el NORTE**: En extensión de diez metros (10.00 mts), con zona destinada para calle pública o privada, según el plano a que se hace referencia. **Por el SUR**: En igual extensión de diez metros (10.00 mts), con lote y casa que fue de la señora Celmira Manzanarres de Hernández, pared propia, después de la señora Sofia Riaño de Peñaranda Arias.

Los linderos especiales del bien inmueble objeto de este contrato son los siguientes:

LINDEROS ESPECIALES: XXXX

El inmueble así alinderado le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número XXX-XXXXX de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, y cédula catastral número XXXX.

PARÁGRAFO PRIMERO. No obstante, el área, cabida y linderos anotados, el inmueble se vende como 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. La transferencia incluye todas las construcciones, mejoras, instalaciones, servicios, anexidades, uso, servidumbre que legal y naturalmente le correspondan y las dependencias que accedan a los mismos.

PARÁGRAFO SEGUNDO. El inmueble objeto de la presente venta será destinado única y exclusivamente para vivienda familiar, lo cual **LA PARTE COMPRADORA** declara conocer y aceptar. Esta destinación no podrá ser variada por **LA PARTE COMPRADORA** o sus causahabientes a cualquier título.

PARÁGRAFO TERCERO. Las dimensiones de muros, columnas, ductos, puertas, ventanas, espacios y alturas pueden variar debido a modificación y ajustes causados por modulación de materiales, variaciones y ajustes menores propios del proceso técnico-constructivo. El área construida del inmueble incluye muros, ductos y áreas de fachada; el

área privada construida excluye muros divisorios, ductos y fachadas, así como columnas o elementos que se consideren bienes comunes.

PARÁGRAFO CUARTO. El consejo de administración de la propiedad horizontal elaborará un reglamento interno que establezca la forma de uso y goce de los parqueaderos comunes de los residentes. Una vez sean determinados y numerados en el sitio. La numeración establecida allí, prevalecerá a la del plano, en caso de existir diferencia.

PARÁGRAFO QUINTO: LA PARTE COMPRADORA declara conocer y aceptar que **LA PARTE VENDEDORA** les informó que tanto los muros como las placas de concreto por ser de carácter estructural no podrán ser objeto de ninguna modificación tales como regatas o demoliciones totales o parciales ya que ello afectaría la estabilidad de la estructura del edificio y **LA PARTE COMPRADORA** o cualquiera de los propietarios y/o arrendatarios sucesivos serán responsables ilimitadamente por todos los daños que causen por la inobservancia de esta cláusula. Ningún propietario podrá adelantar ningún tipo de modificación en su vivienda, salvo las especificadas de acuerdo con la licencia de construcción inicial. Solo se podrán realizar la adecuación de su vivienda, en los anteriores términos, por su cuenta, costo y riesgo. En todo caso deberá someterse en un todo a las normas establecidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

PARÁGRAFO SEXTO. Ni **LA FIDUCIARIA** ni **LOS FIDEICOMITENTES** responderán por ninguna modificación que realice **LA PARTE COMPRADORA** en las unidades privadas ni en los bienes comunes. Las reparaciones de los daños causados, que por esta razón que deban realizarse, correrán por cuenta exclusiva de **LA PARTE COMPRADORA**.

SEGUNDA. BIENES COMUNES La enajenación del inmueble objeto de este contrato comprende, además el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes constitutivos del Proyecto de Vivienda de Interés Social (VIS) en modalidad de Renovación Urbana denominado **KARAKALÍ**, en el porcentaje señalado para cada inmueble, de acuerdo con lo establecido en la Ley 675 de 2.001 y en el reglamento de propiedad horizontal del Proyecto de Vivienda de Interés Social (VIS) de Renovación Urbana denominado **KARAKALÍ** contenido en la escritura pública número XXX de fecha XXX de XXX, otorgada en la Notaría XXX del Circulo Notarial de XX; debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria de mayor extensión número XXXX de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro y sus derivados.

TERCERA. TRADICIÓN. ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO CALLE 63**, garantiza que es propietaria de los inmuebles identificados con folios de matrícula inmobiliaria números 50C-38103, 50C-213503, 50C-279274, 50C-518384 y 50C-281226 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona-Centro ubicados en las direcciones Calle 63 A Bis No. 14 - 57, Carrera 15 No. 63 A - 28, Calle 63 A Bis No. 14 - 41, Carrera 15 No. 63 A - 22 y Calle 63 A Bis No. 14 - 51 respectivamente, de la nomenclatura urbana de la Localidad de Barrios Unidos, Los Alcázares en la ciudad de Bogotá D.C., donde se desarrollará el

Proyecto de Vivienda de Interés Social en modalidad de Renovación Urbana, por haberlo adquirido como a continuación se indica:

1. Que, mediante escritura pública número 4.698 de fecha 23 de diciembre de 2.021, otorgada en la Notaría 40 de Bogotá D.C., se realizó la **transferencia de dominio por adición a Fiducia Mercantil**, por parte: **de** Instituto Colombiano de Aprendizaje (INCAP) Nit. 800.216.673-7, **a:** **Alianza Fiduciaria S.A.**, vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado Fideicomiso Calle 63, Nit. 830.053.812-2. (Titular de derecho real de dominio).
2. Por las construcciones que conforman el Proyecto, por haberlas levantado a expensas de **LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA** en desarrollo de las siguientes licencias:
 - **Resolución 11001-3-22-1939 de fecha 26 de agosto de 2.022**, expedida por la Curaduría Urbana No. 3 de Bogotá D.C, ejecutoriada el 01 de noviembre de 2.022, mediante la cual se concede la licencia de urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado Urbanización Karakalí se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se concede licencia de Construcción en la modalidad de obra nueva y demolición total, para el proyecto denominado Karakali, en los predios localizados en la Carrera 15 No. 63 A - 22, Carrera 15 No. 63 A - 28, Calle 63 A Bis 14 - 41, Calle 63 A Bis 14 - 51 y Calle 63 A Bis 14 - 57 de la Localidad de Barrios Unidos.
 - **Resolución 11001-3-22-2989 de fecha 30 de diciembre de 2.022**, expedida por la Curaduría Urbana No.3 de Bogotá D.C., ejecutoriada el 21 de febrero de 2.023, mediante la cual se corrige la Resolución 11001-3-22-1939 de fecha 26 de agosto de 2.022 por la cual se concedió la licencia de urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado Urbanización Karakalí se establecieron sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijaron las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, y se concedió licencia de Construcción en la modalidad de obra nueva y demolición total, para el proyecto denominado Karakalí, en los predios localizados en la Carrera 15 No. 63 A - 22, Carrera 15 No.63 A - 28, Calle 63 A Bis No.14 - 41, Calle 63 A Bis No.14 - 51 y Calle 63A Bis No.14 - 57 de la Localidad de Barrios Unidos.
 - **Resolución 11001-1-23-1914 de fecha 27 de junio de 2.023**, expedida por la Curaduría Urbana No.1 de Bogotá D.C., ejecutoriada el 12 de julio de 2.023, mediante la cual se modificó la Licencia de Construcción (vigente) para una edificación de dieciséis (16) pisos, para ciento veintisiete (127) unidades de vivienda (vis). El total del proyecto plantea dieciséis (16) cupos de estacionamiento privados, siete (7) cupos de estacionamientos de visitantes, del total de estacionamientos se proponen once (11) en sitio y doce (12) se pagarán al fondo compensatorio del IDU, el cupo (1) con

dimensiones para personas en condición de discapacidad se dejan en sitio y catorce (14) cupos para bicicletas, para el predio urbano localizado en las direcciones Calle 63A BIS 14 51 / Calle 63A BIS 14 57 / Carrera 15 63A 28 / Carrera 15 63A 22 / Calle 63A BIS 14 41 con CHIP AAA0085SPEA / AAA0085SPDM/ AAA0085SPCX / AAA0085SPBR / AAA0085SPHY y folios de matrículas inmobiliarias 50C-38103 / 50C-213503 / 50C-279274 / 50C-518384 / 50C-281226.

CUARTA. DOMINIO Y LIBERTAD. LA FIDUCIARIA garantiza que no ha enajenado a ninguna persona el inmueble objeto de este instrumento y que tiene el dominio y la posesión pacífica e ininterrumpida de él y declara que se hará su entrega libre de registro por demanda civil, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general libre de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal a que se encuentra sometido el inmueble conforme se indicó.

En todo caso, **EL FIDEICOMITENTE GERENTE, ESTRUCTURADOR Y CONSTRUCTOR** se obliga a salir al saneamiento por evicción y por vicios redhibitorios respecto del inmueble sobre el cual se construyó el Proyecto de Vivienda de Interés Social (VIS) en modalidad de Renovación Urbana denominado **KARAKALÍ** y se obliga a salir al saneamiento por los vicios relativos a la construcción de la unidad inmobiliaria que se transfiere mediante la presente escritura pública respecto a la estabilidad de la obra del Proyecto de Vivienda de Interés Social (VIS) en modalidad de Renovación Urbana denominado **KARAKALÍ**, frente a **LA PARTE COMPRADORA** y frente a terceros, lo cual es expresa y voluntariamente aceptado por **LA PARTE COMPRADORA**, por **LA FIDUCIARIA** y los **FIDEICOMITENTES**, quienes en señal de tal aceptación suscriben este instrumento público.

QUINTA. PAZ Y SALVO. LA PARTE VENDEDORA garantiza además que el inmueble objeto del presente contrato de compraventa se entregará a paz y salvo por todo concepto ante la autoridad distrital que corresponda, de toda clase de impuestos, tasas, contribuciones, plusvalía o valorizaciones causadas o liquidadas hasta la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 116 de la Ley 9 de 1.989 y el Decreto Reglamentario 2.400 de 1.989 o las normas que las modifiquen o adicionen o complementen, salvo en lo que se refiere a una contribución eventual de valorización que se cause, cobre o liquide a partir de la fecha de la presente escritura pública, la cual será a cargo de **LA PARTE COMPRADORA**, inicialmente de acuerdo al porcentaje de copropiedad determinado para el inmueble y luego con la tarifa individual que se facture.

PARÁGRAFO: GRAVÁMENES IMPUESTOS Y CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN. El pago de cualquier suma de dinero, por concepto de impuestos, gravámenes, contribuciones, plusvalía, tasas, derechos liquidados o reajustados a cualquier entidad nacional, por impuestos, incluidos el impuesto predial, valorización, el pago a las empresas de servicios

públicos, el pago de las cuotas de administración de la propiedad horizontal, serán a cargo de **LA PARTE COMPRADORA**, a partir de la fecha de la presente escritura pública.

SEXTA: SERVICIOS PÚBLICOS. El inmueble objeto de este contrato contará con los servicios públicos de acueducto y alcantarillado, energía eléctrica, gas natural y con sus respectivas acometidas incluidas y la canalización para la acometida telefónica.

PARÁGRAFO PRIMERO: ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO: Se entrega el servicio conectado con medidor exigido por la Empresa de Servicios Públicos y el costo será asumido por **LA PARTE VENDEDORA**; el cobro del cargo de conexión será asumidos por **LA PARTE COMPRADORA** a través del pago de su factura mensual.

PARÁGRAFO SEGUNDO. ENERGÍA ELÉCTRICA. Se entrega el servicio público conectado con el medidor exigido por la Empresa de Servicios Públicos, y el costo será asumido por **LA PARTE VENDEDORA**. La empresa de servicios públicos realizará a **LA PARTE COMPRADORA**, el cobro de cargo de la conexión de la energía eléctrica que se causará en la primera factura que reciban, una vez el servicio de energía sea efectivamente instalado, en un todo conforme a lo establecido en las Leyes 142 y 143 de 1.994 y las que las modifiquen, reglamente o adicionen, las Resoluciones de la Comisión de Regulación de Energía y Gas –CREG– 108 de 1.997 y 225 de 1.997 y el contrato de condiciones uniformes de ENEL-CODENSA.

PARÁGRAFO TERCERO: GAS. Las redes de gas llegan a cada uno de los pisos de la torre y a un punto para la conexión a la estufa y a un punto para la conexión del calentador, que deberá estar conectado con el medidor del apartamento respectivo. Únicamente se podrá instalar en el inmueble el calentador con las características descritas en el Reglamento de Propiedad Horizontal y/o Manual de Usuario. Será por cuenta de **LA PARTE COMPRADORA**, el valor de los cargos de conexión del servicio que le facturará la empresa de servicio público de gas, la construcción de las redes internas adicionales, el pago del respectivo medidor. El trámite y aprobación del respectivo servicio será responsabilidad de **LA PARTE COMPRADORA**, ante la empresa correspondiente.

PARÁGRAFO CUARTO. CONEXIÓN TELEFÓNICA. Se entrega punto sin cablear para la futura prestación del servicio. La elección del proveedor y la solicitud de conexión, estarán a cargo de **LA PARTE COMPRADORA**. Todo lo anterior, bajo la supervisión y cumpliendo todas las normas técnicas que exijan las empresas prestadoras de los servicios antes mencionados.

PARÁGRAFO QUINTO. RESPONSABILIDAD INSTALACIÓN Y MANTENIMIENTO SERVICIOS PÚBLICOS. LA FIDUCIARIA y/o LOS FIDEICOMITENTES no se harán responsables de las demoras en que puedan incurrir las empresas de servicios públicos en la instalación y mantenimiento de los mismos. Sin embargo, **LA FIDUCIARIA** y **LOS FIDEICOMITENTES** podrán entregar el inmueble objeto de esta compraventa con servicios provisionales de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica, si para la fecha de entrega no han sido conectados en forma definitiva por las empresas de servicios domiciliarios.

PARÁGRAFO SEXTO. INSTALACIONES ELÉCTRICAS. La subestación y/o instalaciones eléctricas y/o de más bienes y elementos que se determinen, ubicados en las zonas comunes, podrán ser de propiedad del respectivo operador de servicios públicos o ser de su uso, manejo, usufructo o estar sujeto a uso exclusivo, comodato, servidumbre o cualquier otra figura jurídica conforme a lo que se determinare con el respectivo operador.

PARÁGRAFO SÉPTIMO. PROHIBICIÓN. LA PARTE COMPRADORA, por razones de orden técnico y de seguridad de los habitantes del Proyecto de Vivienda de Interés Social (VIS) en modalidad de Renovación Urbana denominado **KARAKALÍ**, no podrá instalar duchas eléctricas en el inmueble que se vende.

PARÁGRAFO OCTAVO. SERVIDUMBRES Y AUTORIZACIONES. Todas las empresas prestadoras de servicios públicos del Proyecto de Vivienda de Interés Social (VIS) en modalidad de Renovación Urbana denominado **KARAKALÍ** tendrán libre acceso a los bienes de uso común y a los de uso privado para efectuar la revisión, modificación, reparación de sus ductos o redes y quedan expresamente autorizadas a perpetuidad para hacer en tales bienes las obras que sean necesarias para el adecuado mantenimiento de dichas redes o ductos. Los propietarios y/o usuarios de las unidades privadas están obligados a soportar las servidumbres que los afecten y se deriven de la conformación física del inmueble o de su construcción.

PARÁGRAFO NOVENO. RESPONSABILIDAD DE LA TITULARIDAD DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS. LA PARTE COMPRADORA, se obliga a adelantar ante las Empresas de Servicios Públicos, el trámite que corresponda tendiente a obtener el cambio de usuario para que cada servicio quede a nombre de ellos, este trámite se deberá efectuar en un plazo no mayor a sesenta (60) días calendario, contados a partir de la entrega del inmueble.

SÉPTIMA. PRECIO Y FORMA DE PAGO. El precio total del inmueble objeto de esta venta es la suma de **XXX PESOS MONEDA CORRIENTE (\$XXX)** que, **LA PARTE COMPRADORA,** pagará a **LA PARTE VENDEDORA,** así:

- a.) La suma de **XXX PESOS MONEDA CORRIENTE (\$XXX)**
Que, **LA PARTE VENDEDORA** declara recibidos en la fecha a entera satisfacción.
- b.) La suma de **XXX PESOS MONEDA CORRIENTE (\$XXX)**
Que, **LA PARTE COMPRADORA,** pagó con ahorro programado y que **LA PARTE VENDEDORA** declara recibidos en la fecha a entera satisfacción.
- c.) La suma de **XXX PESOS MONEDA CORRIENTE (\$XXX)**
Con el producto de las cesantías que **LA PARTE VENDEDORA** declara recibidos a entera satisfacción.
- d.) La suma de **XXX PESOS MONEDA CORRIENTE (\$XXX)**

Que, **LA PARTE COMPRADORA**, pagará con recursos provenientes del Subsidio Familiar de Vivienda que le ha sido asignado el día XXX prorrogado el día XXX (XXX) de XXX de XXX (XXX) por (caja XXX) a **LA PARTE VENDEDORA**. Estas sumas que deberán ser canceladas en un plazo máximo de noventa (90) días contados a partir de la firma de la presente escritura pública de compraventa, lo anterior de acuerdo con el artículo 2.1.1.1.5.1.1 del Decreto 1.077 de 2.015, sin perjuicio de que **LA PARTE VENDEDORA**, pueda solicitar el giro anticipado del Subsidio Familiar de Vivienda a su favor, conforme a lo previsto en los artículos 2.1.1.1.5.1.2 y 2.1.1.1.5.1.3 del Decreto 1.077 de 2.015. Para lo cual, **LA PARTE VENDEDORA** deberá realizar la respectiva legalización.

e.) La suma de XXX PESOS MONEDA CORRIENTE (\$XXX)

Que, **LA PARTE COMPRADORA** pagará con recursos provenientes del Subsidio Familiar de Vivienda que le ha sido asignado mediante resolución No. XXX del XXX (XXX) de XXX de dos mil XXX (XXX) con aplicación concurrente a hogares beneficiarios del programa de promoción de acceso a la vivienda de interés social – Mi Casa Ya, expedida por el **MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO - FONDO NACIONAL DE VIVIENDA FONVIVIENDA**.

F.) El saldo del precio, o sea la suma de XXX MONEDA CORRIENTE (\$XXX)

Que, **LA PARTE COMPRADORA**, pagará a **LA PARTE VENDEDORA** en un plazo máximo de sesenta (60) días calendario, con el producto de un préstamo que, con garantía hipotecaria de primer grado, que le concedió XXX conforme se indica en este instrumento, con sujeción a las disposiciones legales vigentes y a la reglamentación interna de XXX. **LA PARTE VENDEDORA** y **LA PARTE COMPRADORA**, autorizan expresa e irrevocablemente a XXX para que el producto del préstamo que se le otorgue a **LA PARTE COMPRADORA**, sea abonado directamente a **LA PARTE VENDEDORA**, o a la persona (natural o jurídica) que esta indique.

PARÁGRAFO PRIMERO: En caso de mora en el cumplimiento de cualquiera de los plazos arriba previstos, **LA PARTE COMPRADORA**, pagará un interés moratorio a la tasa máxima legal autorizada que certifique la Superintendencia Financiera de Colombia o la entidad que haga sus veces. Lo anterior, no puede interpretarse como una prórroga del plazo, pues en tal evento y en cualquier momento durante la mora, podrá **LA PARTE VENDEDORA** exigir el pago del saldo total de lo adeudado con sus intereses de forma inmediata, sin perjuicio de los demás derechos, facultades y acciones legales a que haya lugar. El pago de estas sumas estará garantizado, con un pagaré constituido a favor de **LA PARTE VENDEDORA** por **LA PARTE COMPRADORA**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: **LA PARTE COMPRADORA**, expresa e irrevocablemente autoriza a XXX para que el producto del préstamo que se le otorgue sea girado directamente a **LA PARTE VENDEDORA** una vez cumplidos los requisitos exigidos por XXX para la liquidación del crédito otorgado. **LA PARTE COMPRADORA**, faculta a **LA PARTE VENDEDORA** para efectuar libremente la imputación de los pagos a las obligaciones pendientes, garantizadas o no, a cargo de aquel y a favor de esta última, sea que los pagos se realicen directamente o por conducto de la entidad que otorga el crédito.

PARÁGRAFO TERCERO. Si por razones ajenas a **LA PARTE VENDEDORA**, la presente compraventa se rescinde por orden judicial o se rescilia de mutuo acuerdo, **LA PARTE COMPRADORA**, restituirá el inmueble a **LA PARTE VENDEDORA** dentro de los treinta (30) días siguientes a la ocurrencia de cualquiera de los eventos mencionados y esta asumirá los gastos que se ocasionen por estos hechos. Igualmente, será responsable del pago de las adecuaciones del inmueble si realizó alguna modificación. **LA PARTE COMPRADORA**, autoriza a deducir estas sumas de los dineros cancelados en la compraventa.

PARÁGRAFO CUARTO. No obstante, la forma de pago pactada **LA PARTE VENDEDORA** y **LA PARTE COMPRADORA**, renuncian expresamente a la condición resolutoria que se derive de ella, razón por la cual la venta se otorga de manera firme e irresoluble, excepto que el producto de crédito otorgado por XXX Nit. XXX no sea desembolsado o le fuere negado a **LA PARTE COMPRADORA**, por razones ajenas a **LA PARTE VENDEDORA**, caso en el cual está podrá acudir a la justicia ordinaria para reclamar el incumplimiento del contrato de compraventa.

PARÁGRAFO QUINTO. **LA PARTE COMPRADORA**, declara conocer todos los trámites referidos al préstamo otorgado y se obliga a adelantar, gestionar y a presentar ante XXX, Nit XXX la totalidad de los documentos exigidos por éste. Si en el curso de este trámite le fueren exigidos otros documentos adicionales deberá presentarlos en el plazo que le fije la entidad acreedora o **LA PARTE VENDEDORA**. En los eventos anteriores si **LA PARTE COMPRADORA**, no diere cumplimiento a los requisitos o plazos fijados, salvo caso fortuito o fuerza mayor en los términos de Ley, se tendrá como incumplido por parte de ésta el contrato de compraventa, asumiendo las consecuencias y facultades que a favor de **LA PARTE VENDEDORA** se derivan del mismo.

PARÁGRAFO SEXTO. En ningún caso será responsabilidad de **LA PARTE VENDEDORA** de la postulación, aprobación o negación de los beneficios que se otorguen por parte del Gobierno Nacional, para la adquisición de vivienda.

PARÁGRAFO SÉPTIMO. DECLARACIÓN: **LA PARTE COMPRADORA**, **LA PARTE VENDEDORA** y **EL CONSTRUCTOR** que para los efectos del artículo noventa (90) del Estatuto Tributario modificado por el artículo 61 de la Ley 2.010 de 2.019, declaran bajo la gravedad de juramento, que el precio del inmueble objeto del contrato, determinado en la presente compraventa es REAL, no han sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente y que no existen sumas que se hayan convenido o facturado fuera de la misma.

PARÁGRAFO OCTAVO. **LA PARTE COMPRADORA** autoriza mediante la firma de la presente escritura y en forma irrevocable, para que el producto del subsidio familiar que ha sido otorgado mediante la mencionada resolución emitida por el **MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO - FONDO NACIONAL DE VIVIENDA FONVIVIENDA**, en el

programa de promoción de acceso a la vivienda de interés social – Mi Casa Ya, sea entregado directamente a **LA PARTE VENDEDORA**.

OCTAVA. VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS) EN MODALIDAD DE RENOVACIÓN URBANA. Manifiesta **LA PARTE VENDEDORA** que el inmueble objeto de este contrato es una vivienda de interés social, en los términos de las Leyes 9 de 1.989, 49 de 1.990, 3 de 1.991 modificada parcialmente por el artículo 13 de la Ley 2.079 de 2.021, Ley 388 de 1.997, Decreto 1.077 de 2.015 y las demás normas que las adicionen, desarrollen y/o reformen y que el plan del cual hace parte el inmueble tiene carácter de elegible para efectos de la obtención del Subsidio Familiar de Vivienda, de acuerdo con artículo 2.1.1.1.1.3.1.2.1 del Decreto 1.077 de 2.015, modificado por el Decreto 133 de 2.018 y de sus posibles modificaciones, el Decreto Distrital No. 072 de 2.023.

NOVENA. CAUSALES DE RESTITUCIÓN DEL SUBSIDIO. De conformidad con el artículo 13 de la Ley 2.079 de 2.021, que modifica el artículo 21 de la Ley 1.537 de 2.012, el Subsidio Familiar de Vivienda será restituido si se comprueba que por parte de **LA PARTE COMPRADORA** existió falsedad en los documentos presentados o información falsa para acreditar los requisitos establecidos para su asignación y entrega del mismo. Los beneficiarios que incurran en cualquiera de estas conductas quedarán inhabilitados por el término de diez (10) años para volver a solicitarlo. Lo anterior de acuerdo con los artículos 8 y 30 de la Ley 3 de 1.991, modificada parcialmente por la Ley 2.079 de 2.021 y el artículo 2.1.1.1.1.4.1.1., del Decreto 1.077 de 2.015 y las normas que los adicionen o modifiquen.

PARÁGRAFO. De conformidad con lo establecido en el parágrafo 1 del artículo 13 de la Ley 2.079 de 2.021, al hogar que se le compruebe haber recibido el Subsidio Familiar de Vivienda de manera fraudulenta o utilizando documentos falsos, serán investigados por el delito de fraude en subvenciones conforme al artículo 403A de la Ley 599 de 2.000.

DÉCIMA. BENEFICIARIOS DEL SUBSIDIO. Se deja constancia que el Subsidio Familiar de Vivienda fue adjudicado a los siguientes beneficiarios, identificados así:

XXX con C.C. XXX

XXX con C.C. XXX

Según carta de fecha XXX, ajustado y actualizado mediante comunicación de fecha XXX, las cuales se protocolizan con el presente instrumento público.

DÉCIMA PRIMERA. DESENGLOBE CATASTRAL. **LA PARTE VENDEDORA**, se obliga a tramitar oportunamente el desenglobe catastral del inmueble materia de la presente compraventa.

PARÁGRAFO: Ni **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, ni **LOS FIDEICOMITENTES** una vez realizado el respectivo trámite de desenglobe catastral mencionado en esta cláusula, no son ni serán responsables del trámite de cambio de nombre ante las entidades prestadoras de servicios públicos o de cualquier otra entidad del orden Nacional o Distrital, en donde se requiera el mencionado trámite, ya que el mismo, deberá ser realizado, por cuenta y costo de los nuevos o posteriores propietarios del bien inmueble objeto del presente instrumento público

de compraventa, y de igual manera, será responsabilidad de **LA PARTE COMPRADORA** el cambio de nombre ante la entidad competente para reportar a nombre de quien se debe realizar el cobro del impuesto predial, en el año inmediatamente posterior a la firma de la presente escritura pública.

DÉCIMA SEGUNDA. ENTREGA DEL INMUEBLE. **LA PARTE VENDEDORA** hará entrega real y material del inmueble objeto de esta compraventa a **LA PARTE COMPRADORA**, el día XXX u ocho (8) días hábiles después de efectuado el desembolso del crédito hipotecario, excepto en los casos en que la entidad acreedora informe que ha sido negado el desembolso del crédito aprobado para la compra del inmueble objeto del presente contrato de compraventa, por causas imputables a **LA PARTE COMPRADORA** o por incumplimiento a las políticas de otorgamiento del crédito hipotecario. Igualmente, no se entregará del inmueble en eventos de fuerza mayor o caso fortuito definidos en la Ley y/o por demora en la instalación de los servicios públicos. En dichos eventos el plazo se prorrogará sesenta (60) días hábiles contados a partir de la fecha en que hubiere cesado la causa que dio origen a la fuerza mayor o al caso fortuito.

PARÁGRAFO PRIMERO. **LA PARTE VENDEDORA** mantendrá la mera tenencia del inmueble hasta la fecha de la entrega material del mismo a **LA PARTE COMPRADORA**, de lo cual será plena prueba, el acta que se suscriba.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Si, **LA PARTE COMPRADORA** no comparece a recibir el inmueble en la fecha pactada, o presentándose, se abstiene de recibirlo sin causa justificada y probada, éste se tendrá por entregado para todos los efectos a satisfacción. En este evento, las llaves de la unidad privada quedarán a disposición de **LA PARTE COMPRADORA** en las oficinas de **LA PARTE VENDEDORA** o donde ésta le señale. Es claro también que si como consecuencia de la negativa de **LA PARTE COMPRADORA** a recibir la unidad privada, no se pudieren desembolsar en las fechas previstas una o algunas de las sumas de dinero destinadas al pago del precio, se causarán intereses bancarios a la tasa máxima legal autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia, en la fecha en que dicho desembolso ha debido producirse.

PARÁGRAFO TERCERO. **LA PARTE VENDEDORA** hará entrega de los bienes comunes de uso y goce general, cuando se haya enajenado un número de inmuebles que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. Las partes son conscientes que la entrega de los bienes comunes esenciales se efectuará de manera simultánea a la entrega de los bienes privados, ya que estos son esenciales para el uso de las unidades inmobiliarias, por lo que no están sujetos a entrega posterior.

PARÁGRAFO CUARTO. No obstante, lo expresado en esta cláusula las partes contratantes expresamente declaran que esta venta se considera hecha en forma irresoluble, pues **LA PARTE COMPRADORA**, renuncia a la condición resolutoria derivada de la forma como se pactó la entrega material del inmueble y en consecuencia sin más formalidad será prueba plena de dicha entrega el acta que se firme entre los contratantes.

DÉCIMA TERCERA. GASTOS. Las partes de mutuo acuerdo estipulan que los gastos notariales que se originen por el contrato de compraventa, constitución patrimonio de familia, afectación a vivienda familiar, si es del caso, al igual que los gastos de impuesto de registro, tesorería y registro de los mismos, así como los gastos notariales, de impuesto de registro, tesorería y registro de la hipoteca (cuando aplique) que se constituirá a favor de XXX, Nit XXX y los gastos generados por la legalización de cualquier garantía a favor de **LA PARTE VENDEDORA** o de la entidad financiera o acreedora y/o Caja de Compensación Familiar (cuando aplique), serán asumidos el cien por ciento (100%) por **LA PARTE COMPRADORA**.

PARÁGRAFO PRIMERO. Las partes manifiestan que estos gastos no hacen parte del precio del inmueble.

PARÁGRAFO SEGUNDO. LA PARTE COMPRADORA se obliga a reclamar a **LA PARTE VENDEDORA** la copia de la escritura de compraventa, a más tardar dentro de los seis (6) meses siguientes contados a partir de la entrega real y material del inmueble. Si no es reclamada en este término **LA PARTE COMPRADORA** autoriza a **LA PARTE VENDEDORA** a destruirla y si **LA PARTE COMPRADORA** requiere copia, deberá solicitarla a su costo en la Notaría donde se firmó la compraventa.

DÉCIMA CUARTA. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA LA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA. Que, mediante radicación número XXXXX de fecha XX de XXXXX de XXX, ante la Secretaría Distrital de Hábitat, se radicaron los documentos necesarios para adelantar, desarrollar y/o anunciar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda de interés social, de conformidad con lo establecido en el parágrafo 3 del artículo 3 del Decreto 1.783 de 2.021.

DÉCIMA QUINTA. TÉRMINOS DE LAS GARANTÍAS DEL CONSTRUCTOR. A partir de la fecha de entrega del inmueble objeto de esta escritura serán a cargo de **LA PARTE COMPRADORA** todas las reparaciones por daños o deterioro; que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderán **EL FIDEICOMITENTE GERENTE, ESTRUCTURADOR Y CONSTRUCTOR**, de conformidad con los plazos y las reglas establecidas en la Ley, como a continuación se enuncia y que **LA PARTE COMPRADORA** declara conocer y aceptar: **DAÑOS O IMPERFECCIONES VISIBLES AL MOMENTO DE ENTREGA DE LOS INMUEBLES.** **LA PARTE COMPRADORA** deberá dejar constancia en el inventario de entrega del inmueble de todo daño o imperfección que sea visible al momento de la entrega de éste, para que **FIDEICOMITENTE GERENTE, ESTRUCTURADOR Y CONSTRUCTOR**, responda por ellos y en consecuencia proceda a su reparación inmediata (acorde con los términos de ley), durante la revisión en la entrega material del inmueble. Los siguientes reclamos no son objetos de garantía si al recibir el inmueble, **LA PARTE COMPRADORA** no los reporta en el inventario de entrega: detalles de apariencia externa en aparatos eléctricos y/o electrónicos (tomas, interruptores y rosetas), vidrios y espejos rotos, rallados o desportillados, materiales de enchapes en pisos

y muros (baño), defectos de apariencia, rayones, o desportillamientos en enchapes, aparatos y porcelana sanitaria, rayones, golpes o fracturas, en ventanería, rayones o abolladuras en la apariencia de la puerta principal, rayones y abolladuras en general.

DAÑOS QUE SE MANIFIESTEN CON EL USO DEL INMUEBLE: A partir de la fecha de entrega del inmueble objeto de transferencia, serán de cargo de **LA PARTE COMPRADORA** todas las reparaciones por daño o deterioros originados por la utilización indebida del inmueble o a la falta de mantenimiento del mismo; **EL FIDEICOMITENTE GERENTE, ESTRUCTURADOR Y CONSTRUCTOR** responderá a título de garantía en los términos establecidos en la Ley, a saber: (i) por daños causados por defectos de materiales en los acabados y redes vitales de la construcción, por defectos de materiales, daños en instalaciones hidráulicas debidos a materiales, mano de obra o instalación realizada durante la construcción, funcionamiento de griferías o empaques que en forma prematura presenten fallas, funcionamiento de aparato sanitario, filtraciones en acoples, registros, émbolos, ducha, grifería, sifones, fugas, escapes de agua, elementos e instalaciones eléctricas causadas por defectos de materiales o mano de obra propios de la construcción, como cortos en rosetas, balas, tomas, tomas de teléfono, instalaciones a gas causados por defectos de materiales o mano de obra, fugas, acoples, regulador, filtraciones en ventanas, mal funcionamiento de cerrojos de ventanería, funcionamiento de cerradura, humedades en techos y muros, apariencia y funcionamiento de bisagras y cerradura de la puerta entamborada del baño, reparación de las fisuras que, por efectos de asentamientos se presenten en muros y techos, (la solicitud debe ser radicada por escrito o vía web en www.colsubsidio.com/sección servicio al cliente/posventas, firmada por el propietario antes de cumplir un (1) año de entregado el inmueble); esta garantía cubre por el término de un (1) año, contado a partir de la entrega del inmueble y (ii) Por garantía de estabilidad de la obra por el término de diez (10) años de acuerdo con la legislación vigente, en concordancia a lo establecido en el artículo 2.060 del Código Civil Colombiano. Así mismo, las garantías antes establecidas operan siempre y cuando el inmueble se conserve en las condiciones originalmente entregadas. Si efectuada la entrega del inmueble **LA PARTE COMPRADORA** efectúa modificaciones al bien aquí transferido, ni **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, ni **EL FIDEICOMITENTE GERENTE, ESTRUCTURADOR Y CONSTRUCTOR** ni **EL FIDEICOMITENTE GERENTE, COMERCIALIZADOR Y FINANCIADOR** responderán por los daños ocasionados a elementos estructurales, acabados, de fachada, cubiertas, elementos, equipos o instalaciones que, por razón de dichas modificaciones, se causen en el inmueble y/o en las zonas comunes de la Copropiedad circunstancia ésta, que es aceptada expresamente por **LA PARTE COMPRADORA**. Los elementos, aparatos y equipos que forman parte del inmueble tendrán el plazo de garantía de arreglos y posventas suministrado por los respectivos proveedores y/o fabricantes de los mismos. **LA PARTE COMPRADORA** que haya instalado cualquier tipo de acabados tales como enchapes, pinturas, etc., asumen para sí de manera íntegra e incondicional la responsabilidad y el costo económico de los deterioros que se presenten a estos materiales por no hacer parte de los elementos entregados inicialmente. Los propietarios se comprometen que para subir o bajar materiales de construcción se deben seguir las normas de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal, Manual del Usuario y el Código Nacional de Policía y Convivencia en cuanto a trabajos de adecuación dentro de los inmuebles.

PARÁGRAFO PRIMERO: LA PARTE COMPRADORA manifiestan que conoce y aceptan que, ni **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, ni **EL FIDEICOMITENTE GERENTE, COMERCIALIZADOR Y FINANCIADOR**, no son constructores y en consecuencia no son responsables ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en este contrato, por la terminación o calidad de las unidades resultantes del Proyecto de Vivienda de Interés Social (VIS) en modalidad de Renovación Urbana denominado **KARAKALÍ**. Teniendo en cuenta lo anterior le corresponde a **EL FIDEICOMITENTE GERENTE, ESTRUCTURADOR Y CONSTRUCTOR**, salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios del inmueble por ser su propietario y ser el responsable de la construcción del Proyecto de Vivienda de Interés Social (VIS) en modalidad de Renovación Urbana denominado **KARAKALÍ**, así mismo, para que éste salga al saneamiento de la construcción y responda por la estabilidad y calidad de la obra en los términos de ley y de la presente compraventa.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Toda reparación deberá solicitarse por escrito, indicándose en la solicitud el nombre del tercero adquirente, la identificación del inmueble y la relación de los daños.

PARÁGRAFO TERCERO. Ni **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, ni **EL FIDEICOMITENTE GERENTE, ESTRUCTURADOR Y CONSTRUCTOR** ni **EL FIDEICOMITENTE GERENTE, COMERCIALIZADOR Y FINANCIADOR**, repararán daños causados a las fachadas, cubiertas y redes eléctricas, de teléfonos o televisión, por causa de la instalación de los sistemas privados de televisión.

PARÁGRAFO CUARTO. Ni **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, ni **EL FIDEICOMITENTE GERENTE, ESTRUCTURADOR Y CONSTRUCTOR** ni **EL FIDEICOMITENTE GERENTE, COMERCIALIZADOR Y FINANCIADOR**, responderán por daños causados en virtud de falta de mantenimiento, negligencia, descuido o mal trato, uso indebido, o atribuibles a labores de acondicionamiento y/o de acabados llevados a cabo después de la firma del acta de entrega, que hayan sido realizados sin tener en cuenta los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios del Proyecto de Vivienda de Interés Social (VIS) en modalidad de Renovación Urbana denominado **KARAKALÍ** o por no seguir las recomendaciones especificadas en el Manual del Usuario y funcionamiento, por **LA PARTE COMPRADOR** y/o por la administración de la Propiedad Horizontal

PARÁGRAFO QUINTO. Se debe permitir el acceso al inmueble objeto del presente contrato, en horas laborables, del personal al que **EL FIDEICOMITENTE GERENTE, ESTRUCTURADOR Y CONSTRUCTOR**, le encargue la tarea de realizar las reparaciones.

PARÁGRAFO SEXTO. REPARACIONES. A partir de la fecha de entrega del inmueble objeto de este contrato será a cargo de **LA PARTE COMPRADORA** todas las reparaciones por daños o deterioro que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá en todos los casos previstos en la Ley **EL FIDEICOMITENTE GERENTE, ESTRUCTURADOR Y CONSTRUCTOR**, respectivamente.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: Que, por medio de la escritura pública número XXX de fecha XXX de XXX de XXX (XXX), otorgada por la Notaria XXX (XXX) de XXX., se protocolizó el **CERTIFICADO TÉCNICO DE OCUPACIÓN** correspondiente al Proyecto de Vivienda de Interés Social (VIS) en modalidad de Renovación Urbana denominado **KARAKALÍ**. Dando cumplimiento a lo establecido en la Ley 1.796 de 2.016 y a la Instrucción Administrativa número 12 de la Superintendencia de Notariado y Registro. El cual fue debidamente registrado de manera individual en cada folio de matrícula inmobiliaria de las unidades que hacen parte del Proyecto de Vivienda de Interés Social (VIS) en modalidad de Renovación Urbana denominado **KARAKALÍ**.

DÉCIMA SEXTA. CUMPLIMIENTO A LA PROMESA DE COMPRAVENTA. LA PARTE COMPRADORA manifiesta que con la suscripción del presente instrumento público da cumplimiento a la promesa de compraventa suscrita con **LA PARTE VENDEDORA** y declaran que, para todos los efectos legales, las cláusulas y declaraciones realizadas en el presente instrumento público primarán y por ende modificarán cualquier estipulación contraria o contradictoria a las mismas señaladas en el contrato de promesa de compraventa suscrito el día XXX (XX) de XXX del XXX y sus respectivos Otrosies (cuando aplique).

PARÁGRAFO: **LA PARTE COMPRADORA, ALIANZA FIDUCIARIA S.A., EL FIDEICOMITENTE GERENTE, ESTRUCTURADOR Y CONSTRUCTOR y EL FIDEICOMITENTE GERENTE, COMERCIALIZADOR Y FINANCIADOR,** acuerdan de forma libre y voluntaria que en caso de muerte de **LA PARTE COMPRADORA** antes de la entrega de la vivienda y del registro de la escritura pública de compraventa, previo al cumplimiento de los requisitos en este contrato y en la Ley, este contrato se resolverá de forma automática y sin procedimientos adicionales.

DÉCIMA SÉPTIMA. DECLARACIÓN DE ORIGEN DE FONDOS Y SUMINISTRO DE INFORMACIÓN. Bajo la gravedad de juramento **LA PARTE COMPRADORA** declara que los dineros entregados con el fin de adquirir la unidad privada que adquiere no provienen de actividades ilícitas y se derivan del giro ordinario de sus negocios. En el evento en que las autoridades competentes efectúen algún requerimiento a **COLSUBSIDIO** con respecto a los recursos entregados a este último, con la simple suscripción del presente instrumento público se obliga irrevocablemente a responder ante dichas autoridades, relevando de toda responsabilidad a **COLSUBSIDIO, a EL FIDEICOMITENTE GERENTE, ESTRUCTURADOR Y CONSTRUCTOR y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.,** así como a resarcir los perjuicios que tales requerimientos generen a los mismos. **LA PARTE COMPRADORA** se obliga en forma expresa e irrevocable a suministrar toda la información que le sea solicitada por **COLSUBSIDIO** y a suscribir todos los documentos que se requieran para este mismo efecto.

DÉCIMA OCTAVA. TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES: **LA PARTE COMPRADORA** por vía del presente contrato, autoriza expresamente para que mis

(nuestros) datos personales, así como los de los menores de edad respecto de quienes ejerzo (ejercemos) la representación legal, sean objeto de tratamiento, incluyendo datos sensibles, por parte de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.S.**, y **LOS FIDEICOMITENTES**, por quien represente los derechos de éstos, por quien éstos contraten para el ejercicio de los mismos o por la persona a favor de quien éstos cedan sus derechos y, adicionalmente, por aquellos con quienes hayan celebrado o celebren alianzas de cualquier naturaleza a partir de las cuales se estructuren u ofrezcan productos, servicios o proyectos sociales que puedan ser de mi interés, en particular, aquellos cuyo propósito sea mejorar la calidad de vida y la convivencia de los habitantes del Proyecto de Vivienda de Interés Social (VIS) en modalidad de Renovación Urbana denominado **KARAKALÍ**. El tratamiento de mis datos personales tendrá como finalidad el desarrollo del objeto social del autorizado para el tratamiento de los datos y de la relación contractual que se recoge en este documento o la que me (nos) vincule con éste; la estructuración e implementación de los proyectos sociales dirigidos a mejorar la calidad de vida y la convivencia de los habitantes del Proyecto de Vivienda de Interés Social (VIS) en modalidad de Renovación Urbana denominado **KARAKALÍ**, así como la remisión de ofertas sobre productos o servicios que considere puedan ser de mi interés.

DÉCIMA NOVENA ACEPTACIÓN: LA PARTE COMPRADORA manifiesta: a) Que, acepta esta escritura con todas sus estipulaciones y la compraventa que por medio de ella se le hace por estar de acuerdo con lo convenido. b) Que, acepta que la venta se condiciona al destino del inmueble que se vende, el cual es única y exclusivamente para vivienda. c) Que, ratifica la autorización dada a XXX, Nit XXX consignada la Cláusula Séptima de este instrumento, referidas al pago del producto del crédito a él (ella)(ellos) otorgado para la adquisición del inmueble sobre el cual recae el presente instrumento público (cuando aplique). d) Que, conoce y se obliga a respetar y dar cumplimiento al Reglamento de Propiedad Horizontal al que está sometido el inmueble, al igual que sus causahabientes. e) Que, se obliga a mantener las circunstancias patrimoniales, personales y de solvencia económica acreditadas a XXX, Nit XXX, las cuales fueron el sustento para la aprobación del crédito y serán determinantes para que XXX proceda a la liquidación del mismo (cuando aplique). f) Que, por medio del conocimiento que ha tenido del Proyecto de Vivienda de Interés Social (VIS) en modalidad de Renovación Urbana denominado **KARAKALÍ** antes de firmar la presente escritura, haciendo recorrido virtual 360, revisando planos y han podido identificar plenamente las especificaciones, calidades, condiciones y extensión superficial, arquitectónica y de propiedad horizontal del inmueble que compra y se declara satisfecho en cuanto a sus características. No obstante, acepta clara e inequívocamente que las especificaciones y diseño pueden sufrir ligeras variaciones, sin que se configure incumplimiento de **LA PARTE VENDEDORA**, ni será justa causa para no recibir el inmueble objeto de esta Compraventa, no obstante, el Proyecto de Vivienda de Interés Social (VIS) en modalidad de Renovación Urbana denominado **KARAKALÍ** debe guardar relación con la propuesta inicial. Las ilustraciones y maquetas presentadas en los planos de ventas correspondientes a los apartamentos y/o el proyecto y zonas comunes, son una representación artística. Se pueden presentar variaciones en materiales, acabados, colores, formas, diseño de elementos, dimensiones y texturas, teniendo claro que las

variaciones no significarán en ningún caso disminución en la calidad de la obra o en los acabados de los inmuebles que integran el proyecto, privados y comunes. g) Declaran a paz y salvo a **LA PARTE VENDEDORA**, por todo concepto originado, derivado, relacionado o asociado con la transferencia que en desarrollo de dicha operación se efectúa a favor de **LA PARTE COMPRADORA** por medio del presente instrumento público, en desarrollo de las instrucciones impartidas por **LA PARTE VENDEDORA**.

Presentes nuevamente, **XXX**, quien dijo ser mayor de edad, domiciliada y residente en **XXX**, identificada con la cédula de ciudadanía número **XXX** expedida en Bogotá D.C., en su calidad de apoderada especial de **LA PARTE VENDEDORA**, del **FIDEICOMITENTE GERENTE, ESTRUCTURADOR Y CONSTRUCTOR**, y del **FIDEICOMITENTE GERENTE, ESTRUCTURADOR Y COMERCIALIZADOR**, hace las siguientes declaraciones:

1. Que, acepta para su representada la escritura y en especial la compraventa de dominio a título de compraventa que en ella se contiene y las estipulaciones que se hacen, por estar a su entera satisfacción.
2. Que, acepta que **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, comparece solo en calidad de vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO CALLE 63**, Nit. 830.053.812-2, para cumplir con su obligación de transferir el derecho real de dominio del inmueble objeto de la presente escritura pública de compraventa.
3. Que, en su calidad de **FIDEICOMITENTE GERENTE, ESTRUCTURADOR Y CONSTRUCTOR**, saldrá al saneamiento de los vicios de evicción y de los vicios redhibitorios de la construcción en sí misma, en los casos previstos por la Ley con respecto del predio sobre el cual se levantó las unidades resultantes de vivienda del Proyecto de Vivienda de Interés Social (VIS) en modalidad de Renovación Urbana denominado **KARAKALÍ**.
4. Que, por lo dicho, declara que ni **LA FIDUCIARIA** ni **EL FIDEICOMISO** son o fueron constructores, ni interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del Proyecto de Vivienda de Interés Social (VIS) en modalidad de Renovación Urbana denominado **KARAKALÍ** y por lo tanto, no están obligados frente a **LA PARTE COMPRADORA** por la terminación de la unidad inmobiliaria, la calidad de la obra, la entrega de las mismas, los aspectos técnicos relacionados con la construcción del inmueble transferidos o de los vicios redhibitorios o de evicción que pudieran llegar a presentarse por estos conceptos.
5. Que, declara conocer y aceptar las obligaciones contraídas en virtud de la presente escritura.
6. Que, declara a paz y salvo al **FIDEICOMISO** respecto de la compraventa celebrada por esta escritura, para todos los efectos a que haya lugar.
7. Que, en calidad de **FIDEICOMITENTE GERENTE, ESTRUCTURADOR Y CONSTRUCTOR** se obliga a responder por la calidad de la construcción de los inmuebles materia de la presente compraventa.
8. Que, en su condición de **BENEFICIARIO** del **FIDEICOMISO** ha dado su aceptación a la compraventa que se ha celebrado por esta escritura y las demás estipulaciones que en ella constan, por corresponder estas a las convenciones celebradas.

9. Que, en nombre de sus representadas, exonera de toda responsabilidad derivada, relacionada o asociada con los conceptos mencionados en los numerales anteriores al **FIDEICOMISO** o contra **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, renunciando expresamente a cualquier acción directa en contra del referido **FIDEICOMISO** o contra **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, tendiente a obtener dicho saneamiento o responsabilidad por la estabilidad de la obra.
10. Que, **EL FIDEICOMITENTE GERENTE, COMERCIALIZADOR Y FINANCIADOR** ostenta la calidad de enajenador de vivienda, en los términos de la Ley 1.796 de 2.016, y por lo tanto asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma. En consecuencia, se encuentra protocolizado el Certificado Técnico de Ocupación, del Proyecto de Vivienda de Interés Social (VIS) en modalidad de Renovación Urbana denominado **KARAKALÍ**.

CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE.

Presente nuevamente, **LA PARTE COMPRADORA** de las condiciones civiles y personales indicadas al inicio de este instrumento y manifiesta que de acuerdo con lo establecido en el artículo 60 de la Ley 9 de 1.989 y la Ley 3 de 1.991, constituyen **PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE** sobre el inmueble descrito por su ubicación, cabida y linderos en la Cláusula Primera de este mismo instrumento público, a favor suyo, de su cónyuge y/o compañero(a) permanente, de su hijo menor(es) actual(es) o de los que llegare a tener, el cual se registrará para todos los efectos legales por la citada norma, el cual no será oponible a XXX por ser la entidad que financió la adquisición del inmueble.

HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA A FAVOR DEL BANCO XXXXXXXXXXXX -NIT XXXXXXXXXXXX (ESPACIO PARA MINUTA HIPOTECA BANCO RESPECTIVO)

Para dar cumplimiento a lo ordenado en la Resolución No. 00755 de fecha veintiséis (26) de enero de dos mil veintidós (2022), proferida por la Superintendencia de Notariado y Registro, se agrega a éste instrumento la comunicación sobre el monto del crédito otorgado por el BANCO XXX, que es la suma de XXX.

AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR

A fin de cumplir el deber fijado en el artículo 6 de la Ley 258 de 1.996, modificada por la Ley 854 de 2.003 (Afectación a Vivienda Familiar), el Notario deja constancia que no se hace indagación del estado civil de **LA CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR (LA VENDEDORA)** ya que no reúne los requisitos establecidos en la Ley, por ser personas jurídicas.

Igualmente, el notario indagó a **LA PARTE COMPRADORA** quien(es) bajo la gravedad del juramento manifestó que su estado civil es XXX. Que el inmueble objeto de este contrato lo destinará a **VIVIENDA FAMILIAR**, XXX posee otro inmueble afectado a vivienda familiar.

El Notario deja constancia que de mutuo acuerdo/por no reunir los requisitos de Ley, el inmueble objeto de este contrato XXX se AFECTA A VIVIENDA FAMILIAR. El notario advirtió a los (las) comparecientes que la Ley establece que quedarán viciados de nulidad los actos jurídicos que desconozcan la afectación a vivienda familiar.

1. Los comparecientes hacen constar que han leído cuidadosamente toda la escritura y que la aceptan, y que han verificado cuidadosamente sus nombres completos, estados civiles y números de sus documentos de identidad. Declaran que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas, y que, 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 del instrumento que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados.
2. Cualquier aclaración a la presente escritura, que implique el otorgamiento de una nueva escritura pública sus costos serán asumidos única y exclusivamente por EL (LA) (LOS) COMPARECIENTE(S).
3. Que, la propiedad del bien inmueble objeto de esta escritura, así como las construcciones en él levantadas y los dineros para su adquisición, no provienen de dinero que directa o indirectamente, estén relacionados con alguna actividad ilícita contempladas por las leyes 190 de 1995, 365 de 1997 y 793 de 2002, ni de algún acto o modo de adquisición directa o indirectamente relacionada con cualquiera de las actividades señaladas en dichas leyes.

CONSTANCIA NOTARIAL (ART. 29 LEY 675 DE 2.001). Para dar cumplimiento al artículo 29 de la Ley 675 de 2.001. Se deja constancia que, por tratarse de una construcción nueva, no se ha generado valor alguno por concepto de administración, y no se adjunta paz y salvo de las contribuciones de las expensas comunes.

**CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA DEL PROYECTO
XXXXXXXXXX**

PARTES INTERVINIENTES:

A. LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA:

XXXXXXXX mayor de edad, con domicilio en Bogotá D.C., identificada con cédula de ciudadanía número XXXXXXXXXX expedida en Bogotá D.C., quien obra en este acto en su carácter de apoderada especial de la **CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR - COLSUBSIDIO**, Nit **860.007.336-1**, Corporación de Derecho Privado, sin ánimo de lucro, con personería jurídica que le fue conferida por medio de la Resolución número tres mil doscientos ochenta y seis (3286) del cuatro (4) de diciembre de mil novecientos cincuenta y siete (1957), otorgada por el Ministerio de Justicia, domiciliada en Bogotá D.C., lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia del Subsidio Familiar, quien para los efectos de este contrato se denominará **LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA**.

B. **XXX**, mayor de edad, con domicilio en Bogotá D.C., identificada con cédula de ciudadanía número **XXX** expedida en **XXX**, en su calidad de apoderada especial de la sociedad **CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S**, Nit. **860.048.112-4**, identificada con Nit **860.048.112-4**, sociedad legalmente constituida mediante escritura pública número **454** del **21** de abril de **1.976** otorgada en la Notaría **18** de Bogotá, inscrita el **11** de mayo de **1.976**, bajo el número **35.639**, según consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara y Comercio de Bogotá, de conformidad con el poder especial otorgado por **JAIME ARIEL BENITEZ LONDOÑO**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número **80.407.377** expedida en **Usaquén**, quien actúa en su calidad de Representante Legal de la sociedad **CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S**, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., y el poder especial el cual hace parte de este contrato, quien para efectos del presente documento se denominará el **FIDEICOMITENTE GERENTE, ESTRUCTURADOR Y CONSTRUCTOR**.

C. LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA:

NOMBRE_COMPRAADOR mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número **NRO_DOC_COMPRAADOR** expedida(o) en **LUGAR_EXP_DOC_COMPRAADOR**, de estado **civil** **ESTADO_CIVIL_COMPRAADOR** y domiciliado en **MUNICIPIO_NOTIFICACION_CLIENTE**, actuando en nombre propio.

NOMBRES	IDENTIFICACIÓN	EXPEDICIÓN	ESTADO CIVIL	DOMICILIO
Cmp_Alt_Nombre	Cmp_Alt_Identificacion	Cmp_Alt_Identificacion_Expedida_en	Cmp_Alt_Estado_Civil	Cmp_Alt_Ciudad

CONSIDERACIONES

1. Que, mediante documento privado de fecha diecisiete (17) de marzo de dos mil veintidós (2.022), la Caja Colombiana de Subsidio Familiar **COLSUBSIDIO** y **CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S.**, suscribieron el Acuerdo Comercial cuyo objeto consiste en establecer las reglas para promover y desarrollar el proyecto de vivienda de interés social de renovación urbana denominado **NOMBREPROYECTO**. En virtud del Acuerdo, **CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S.**, ostenta la calidad de Gerente, Estructurador y Constructor y la Caja Colombiana de Subsidio Familiar **COLSUBSIDIO** ostenta la calidad de Gerente, Comercializador y Financiator del Proyecto.
2. Que, mediante documento privado de fecha primero (1) de abril de dos mil veintidós (2.022), la Caja Colombiana de Subsidio Familiar **COLSUBSIDIO** y **CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S.**, suscribieron el contrato de cesión sobre los derechos fiduciarios y de beneficio del **FIDEICOMISO CALLE 63**.
3. Que, mediante documento privado de fecha siete (07) de julio de dos mil veintidós (2.022), la Caja Colombiana de Subsidio Familiar **COLSUBSIDIO**, **CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S.**, y **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, suscribieron la **Modificación Integral al Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria** para el desarrollo del Proyecto denominado **NOMBREPROYECTO**.
4. Que, mediante documento privado de fecha treinta y uno (31) de octubre de dos mil veintidós (2.022), la Caja Colombiana de Subsidio Familiar **COLSUBSIDIO**, **CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S.**, y **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, suscribieron el **Otrosí No. 1 al Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria** para el proyecto **NOMBREPROYECTO**.
5. Que, por lo tanto, **CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S.**, en su calidad de **FIDEICOMITENTE GERENTE, ESTRUCTURADOR Y CONSTRUCTOR**, deberá responder totalmente por cualquier obra debidamente declarada por autoridad competente como mal construida que sea directa responsabilidad del **CONSTRUCTOR RESPONSABLE**. Que, todos los costos por obras mal construidas correrán por cuenta del **CONSTRUCTOR RESPONSABLE**.

Previas las anteriores consideraciones, **LAS PARTES** pactan las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. OBJETO: LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA se obliga a transferir a título de compraventa y por el modo de la tradición a favor de **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA**, quien a su vez se obliga a adquirir al mismo título y de idéntico modo, bajo el Régimen de Propiedad Horizontal y con sujeción a los términos y condiciones que a continuación se expresan, el pleno derecho de dominio y la posesión del siguiente inmueble: **apto y torre**, el cual hace parte del Proyecto denominado **NOMBREPROYECTO**, localizado en las siguientes direcciones Calle 63 A Bis No.14 - 57, Carrera 15 No. 63A - 28, Calle 63 A Bis No. 14 - 41, Carrera 15 No. 63 A - 22 y Calle 63 A Bis No.14 - 51 nomenclatura urbana de la Localidad de Barrios Unidos, Los Alcázares en la ciudad de Bogotá D.C., que se desarrollará sobre dichos predios, cuya descripción y cabida es la siguiente:

**LINDEROS: LINDEROS_INMUEBLE
(EN MAYOR EXTENSIÓN):**

Lotes de terreno identificados con los folios de matrícula inmobiliaria (mayor extensión) 50C-213503, 50C-279274, 50C-281226, 50C-518384 y 50C-38103 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona - Centro y sus linderos son:

1. **Lote 50C-213503**, ubicado en la Calle 63 A BIS 14-51: Lote de terreno junto con la casa de habitación de tres (3) pisos en el construida y que se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos tomados de la escritura pública número 3533 de fecha 06 de julio de 2.011, así: **Por el OCCIDENTE:** En seis metros con sesenta y dos centímetros (6.62 mts), con el lote número seis (6) del plano de la división material protocolizado por medio de la citada escritura pública número dos mil seiscientos dieciocho (2.618) lote que es o fue de propiedad de la señora María del Carmen Díaz de Urrego. **Por el ORIENTE:** En extensión de seis metros con sesenta y cinco centímetros (6.65 mts) con parte, o sea la oriental del referido lote número cinco (5) del plano hoy interior número cinco (5) de propiedad de Juan María Barreto Mora. **Por el NORTE:** En extensión de diez metros (10.00 mts), con zona destinada para calle pública o privada, según el plano a que se hace referencia. **Por el SUR:** En igual extensión de diez metros (10.00 mts), con lote y casa que fue de la señora Celmira Manzanarres de Hernández, pared propia, después de la señora Sofia Riaño de Peñaranda Arias.

2. **Lote 50C-279274**, ubicado en la Carrera 15 No. 63 A – 28: Lote de terreno junto con la casa de habitación y que se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos tomados de la escritura pública número 1.448 de fecha 26 de febrero de 2016, así: **Por el NORTE:** En extensión de cincuenta y cinco metros diez centímetros (55.10 Mts) con predios de Celmira Manzanarres de Hernández. **Por el**

SUR: En extensión de cincuenta y cinco metros con diez centímetros (55.10 Mts) con predio que son o fueron de Calixto Leyva. **Por el ORIENTE:** En extensión de siete metros (7:00 Mts), con propiedades que fueron del Doctor Pompilio Guzmán. **Por el OCCIDENTE:** Que su frente, con una extensión de siete metros (7:00 Mts) con la carrera quince (15) de esta ciudad. Área total construida 869.61 metros.

- 3. **Lote 50C-281226**, ubicado en Calle 63 A BIS No. 14-41: Un lote de terreno, junto con la casa de habitación de tres (3) pisos que allí existe y que se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: **Por el NORTE:** En una extensión de diez metros (10.00 mts), con la zona destinada para calle pública o privada, hoy Calle sesenta y tres A (63A). **Por el OCCIDENTE:** En longitud de seis metros con sesenta y dos centímetros (6.62 mts), con casa que es o fue de la Caja de Previsión Social de la Superintendencia Bancaria. **Por el SUR:** En longitud de diez metros (10.00 mts) con lote y casa que fue de la señora Celmira Manzanares de Hernández. **Por el ORIENTE:** En longitud de seis metros con sesenta y cinco centímetros (6.65 mts), con el lote número cuatro (4).

- 4. **Lote 50C-518384**, ubicado en la Carrera 15 No.63 A – 22: Una casa de habitación de dos (2) plantas junto con el terreno en él construida y que se encuentra comprendida dentro de los siguientes linderos: **Por el NORTE:** En cincuenta varas (50 Vrs) equivalentes a cuarenta metros (40.00 mts), con terreno que es o fue de Enrique Alford. **Por el SUR:** En cincuenta varas (50 Vrs) equivalentes a cuarenta metros (40.00 mts), con terrenos que es, o fue de Adelina Canal de Matamoros. **Por el OCCIDENTE:** En diez varas (10.00 Vrs) equivalentes a ocho metros (8.00 mts), con propiedad que es, o fue de la misma señora Canal de Matamoros, y **Por el ORIENTE:** En diez varas (10.00 Vrs) equivalentes a ocho metros (8.00 mts), con la carrera quince (15) de Bogotá D.C.

- 5. **Lote 50C-38103**, ubicado en la Calle 63 A BIS No. 14 – 51, en un Lote de terreno junto con la casa de habitación de tres (3) pisos en el construida y que se encuentra comprendida dentro de los siguientes: **Por el OCCIDENTE:** En seis metros con sesenta y dos centímetros (6.62 mts), con el lote número seis (6) del plano de la división material protocolizado por medio de la citada escritura pública número dos mil seiscientos dieciocho (2.618) lote que es o fue de propiedad de la señora María del Carmen Díaz de Urrego. **Por el ORIENTE:** En extensión de seis metros con sesenta y cinco centímetros (6.65 mts) con parte, o sea la oriental del referido lote número cinco (5) del plano hoy interior número cinco (5) de propiedad de Juan María Barreto Mora. **Por el NORTE:** En extensión de diez metros (10.00 mts), con zona destinada para calle pública o privada, según el plano a que se hace referencia. **Por el SUR:** En igual extensión de diez metros (10.00 mts), con lote y casa que fue de la señora Celmira Manzanarres de Hernández, pared propia, después de la señora Sofia Riaño de Peñaranda Arias.

La ubicación cabida y linderos del inmueble objeto de la presente promesa de compraventa, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal, al que se someterá el Proyecto

denominado **NOMBREPROYECTO** que se constituirá de acuerdo con lo establecido en la Ley 675 de 2.001, el cual se constituirá y del cual se dará copia a la copropiedad una vez sea elevado a escritura pública en los términos de Ley. El reglamento de propiedad horizontal será inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, al folio de matrícula inmobiliaria del lote en mayor extensión.

PARÁGRAFO PRIMERO. No obstante, la cabida y linderos el inmueble que se promete, se venderá como cuerpo cierto, de tal suerte que cualquier eventual diferencia que puede resultar entre el área, cabida real y la aquí declarada, no dará lugar a reclamo por ninguna de **LAS PARTES**, incluye todas las construcciones, mejoras, instalaciones, servicios, anexidades, uso, servidumbre que legal y naturalmente le correspondan y las dependencias que accedan a los mismos.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El proyecto **NOMBREPROYECTO** cuenta con XXX parqueaderos comunales, los cuales, por no tener el proyecto un numero de parqueaderos igual al número de apartamentos, no serán de uso exclusivo, ni gravados como servidumbre, mediante escritura pública a cada propietario, sino que van a servir a aquellos residentes propietarios que posean vehículo y su uso o destinación no podrá alterarse ya que forma parte del Proyecto y hacen parte de los bienes comunes del Proyecto. La asignación del número de parqueaderos será única y exclusivamente facultad del Consejo de administración de la Copropiedad. El Consejo de Administración elaborará un reglamento interno que establezca la forma de uso y goce de los parqueaderos. Los parqueaderos se entregarán numerados de acuerdo con los planos de propiedad horizontal, por tal razón prevalecerá el número asignado en los planos, en caso de existir alguna diferencia.

PARÁGRAFO TERCERO: LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA manifiesta que ha tenido conocimiento de la ubicación del Proyecto y del inmueble antes de firmar la presente promesa de compraventa, que ha podido identificar plenamente las especificaciones, calidades, condiciones y extensión superficiaria, arquitectónica, de propiedad horizontal y sus zonas comunes que conforman el Proyecto.

SEGUNDA. PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio de referencia del inmueble objeto del presente contrato, es la suma de **VALOR_TOTAL_INMUEBLE (\$ VALORNUMERO)**; No obstante lo anterior, el valor de la vivienda será pactado en **XXX (XXX)** Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV) del año en que se escribire el inmueble objeto de este contrato, que se convertirán en pesos colombianos a la fecha de firma de la escritura pública de compraventa de este inmueble; condición que es de pleno conocimiento de **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** y que fue aceptada desde el momento de la separación del inmueble, obligándose **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** a pagar este valor a favor de **LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA**, en la cuenta recaudadora que se establezca para tal fin, así:

1. SEPARACIÓN: SEPARACION (\$VALORNUMERO) Pagado el día
FECHA_SEPARACION

2. PLAN DE PAGOS: VALOR_TOTAL_CUOTA_INICIAL (\$ VALORNUMERO)

3. AHORROS_PROGRAMADOS:

3.1 La suma de VALOR_TOTAL_CUOTA_INICIAL, (\$ VALORNUMERO) suma que será pagada a LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha de la firma de la presente promesa de compraventa.

3.2 La suma de VALOR_TOTAL_CUOTA_INICIAL, (\$ VALORNUMERO) suma que será pagada a LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha de la firma de la presente promesa de compraventa.

3.3 La suma de VALOR_TOTAL_CUOTA_INICIAL, (\$ VALORNUMERO) suma que será pagada a LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha de la firma de la presente promesa de compraventa.

4. CESANTIAS:

4.1 La suma de VALOR_CESANTIAS (\$VALORNUMERO), las cuales se encuentran consignadas en ENTIDAD_CESANTIAS; de lo cual se compromete a LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA a hacer los trámites respectivos, hasta obtener su pago y deberán ser cancelados dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la firma de la presente promesa de compraventa.

4.2 La suma de VALOR_CESANTIAS (\$VALORNUMERO), las cuales se encuentran consignadas en ENTIDAD_CESANTIAS; de lo cual se compromete LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA a hacer los trámites respectivos, hasta obtener su pago y deberán ser cancelados dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la firma de la presente promesa de compraventa.

4.3 La suma de VALOR_CESANTIAS (\$VALORNUMERO), las cuales se encuentran consignadas en ENTIDAD_CESANTIAS; de lo cual se compromete LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA a hacer los trámites respectivos, hasta obtener su pago y deberán ser cancelados dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la firma de la presente promesa de compraventa.

5. SUBSIDIO: La suma de VALOR_SUBSIDIO_ASIGNADO (\$VALORNUMERO), con el producto del Subsidio Familiar de Vivienda que por dicho valor le asignó la ENTIDAD_SUBSIDIO_ASIGNADO. Sumas que pagará en un plazo máximo de noventa (90) días contados a partir de la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa, una vez que se acredite el otorgamiento y registro de la escritura pública de adquisición, lo

anterior de acuerdo con el artículo 2.1.1.1.5.1.1., del Decreto 1.077 de 2.015 y sus respectivas modificaciones. Sin perjuicio de que **LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA** pueda solicitar el giro anticipado del subsidio Familiar de vivienda a su favor, conforme a lo previsto en los artículos 2.1.1.1.5.1.2., 2.1.1.1.5.1.3., del Decreto 1.077 de 2.015, y sus respectivas modificaciones para lo cual, **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** autoriza desde ya su pago anticipado a **LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA**, quedando claro para las partes que en caso que **LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA** solicite el giro anticipado del subsidio el mismo ya se entiende aplicado sin lugar a reajuste.

Las partes de mutuo acuerdo manifiestan que si los Subsidios no son otorgados dentro de los noventa (90) días calendario, siguientes, contados desde la firma de la promesa de compraventa, ya sea por razones atribuibles o no a **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA**, la presente promesa de compraventa quedará sin efecto alguno, sin perjuicio de que **LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA**, pueda hacer efectiva la penalidad establecido en la Cláusula Tercera. De comprobarse que existió falsedad o imprecisión en los documentos presentados para la asignación de los subsidios.

En caso de mora en el pago de las cuotas hasta aquí establecidas **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** pagará intereses a la tasa máxima legal vigente, certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia, liquidados en la fecha en que se produzca dicho incumplimiento, sin perjuicio de que **LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA** optare por resolver el contrato por incumplimiento de **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA**.

6. VALOR FINANCIACIÓN: La suma de **VALOR_CREDITO (\$VALORNUMERO)**, que se obliga a pagar **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** en un plazo máximo de noventa (90) días, contados a partir de la firma de la escritura pública de compraventa, con el producto de un préstamo que se obliga a tramitar oportunamente ante **ENTIDAD_CREDITO** en adelante conocida en este contrato como la Entidad Acreedora a cuyo favor constituirá hipoteca, con las condiciones y plazos establecidos por esa entidad, en la escritura pública de compraventa que perfeccione este contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** se obliga a: Inmovilizar inmediatamente dichos recursos a fin de aplicarlos al pago de la cuota inicial del precio del inmueble y presentar a **LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de la presente promesa de compraventa, los documentos que demuestren dicha inmovilización. En caso de que **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** destine sus cesantías para pagar parte del precio del inmueble autoriza expresa, irrevocable e incondicionalmente a la Entidad en la cual se encuentren depositadas sus cesantías, para que el monto de estas le sean pagada, girada o abonada en cuenta directa en favor de **LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Por virtud del presente documento, **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** autoriza irrevocable e incondicionalmente a la Entidad en la cual se abrió la cuenta de ahorro programado, para que le sea pagada, girada o abonada en cuenta

directa en favor de **LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA** o de quien ella autorice, las sumas de dinero correspondientes al ahorro programado y los rendimientos a los que haya lugar. Si no hay saldos pendientes para pagar a **LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA**, los rendimientos de la cuenta de ahorro programado corresponderán a **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA**.

PARÁGRAFO TERCERO: LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA, podrá solicitar a **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** las garantías reales o personales que considere pertinentes para respaldar el pago de saldos insolutos, en particular la firma de un pagaré y la respectiva carta de instrucciones para garantizar el pago de las sumas correspondientes al subsidio de vivienda y/o al valor del crédito de financiación cuando aplique.

PARÁGRAFO CUARTO: Si alguno de los pagos se efectúa con cheque y éste es devuelto por la entidad bancaria, negando su pago por causas imputables a **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA**, como no contar con fondos suficientes entre otros, se entenderá que hubo mora desde la fecha en que debió producirse el pago y además se causará a favor de **LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA**, la sanción legal establecida en el Código de Comercio relativa a esta situación en particular.

PARÁGRAFO QUINTO: Los pagos que haga **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** serán aplicados primero al pago de intereses que tenga pendientes de cancelación.

TERCERA. SANCIÓN PENAL: En caso de retractarse **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA**, **LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA** establece como SANCIÓN PENAL, la suma de dinero establecida en la Cláusula Novena de este contrato, sin necesidad de acudir a la vía judicial, quedando en libertad absoluta de vender el inmueble como consecuencia de la resolución del contrato, sin dar la aplicación a lo dispuesto en los artículos 1935 a 1938 inclusive, del Código Civil, a lo cual renuncia expresamente **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA**.

PARÁGRAFO PRIMERO LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA y LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA acuerdan que la forma de pago y **LA ENTIDAD ACREEDORA** sólo se puede cambiar cuatro (4) meses antes de la fecha de firma de la escritura de compraventa estipulada en la Cláusula Décima de este contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En ningún caso será responsabilidad de **LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA** la postulación, aprobación o negación de los beneficios que se otorguen por parte del Gobierno, para la adquisición de vivienda.

CUARTA. CRÉDITO HIPOTECARIO: LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA se obliga a adelantar y tramitar ante **LA ENTIDAD ACREEDORA** el crédito referido, reuniendo y presentando la documentación y requisitos que ésta exija, y que declara conocer, en un plazo máximo de diez (10) días hábiles contados a partir de la fecha de esta promesa. Si en el curso de este trámite **LA ENTIDAD ACREEDORA** exigiere otro documento, lo

presentará en el plazo que se le fije. Igualmente se obliga **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** a constituir los seguros y garantías que exija **LA ENTIDAD ACREEDORA** para el otorgamiento del crédito o derivados de éste y efectuar los pagos que resulten necesarios, en forma inmediata. En los eventos anteriores, si **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** no diere cumplimiento a los requisitos o plazos fijados, se tendrá por incumplido por su parte este contrato con las facultades y consecuencias que de él y que de la Ley se derivan a favor de **LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA**.

PARÁGRAFO: Respecto a la documentación, la solicitud de crédito ante **LA ENTIDAD ACREEDORA** y la respuesta de éste último, para efectos del presente contrato, se tendrá en cuenta lo siguiente: **a)** Si no le fuera aprobado porque **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** ha anexado documentación que no corresponde a la realidad, no ha llevado los documentos exigidos por la Ley, no ha presentado los documentos o incumplido con los requisitos exigidos por **LA ENTIDAD ACREEDORA**, antes de la fecha estipulada para la firma de la escritura pública de venta, o por cualquier razón o causa imputable a **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA**, esta promesa quedará sin valor ni efecto, por lo cual **LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA** podrá hacer efectivo el pacto de arras sin necesidad de acudir a la vía judicial, suma que autoriza deducir de los dineros entregados como abono al valor de venta del inmueble. En tal caso **LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA** restituirá sin intereses las demás sumas que hubiera recibido de **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA**, previa deducción de los gastos anteriormente enunciados. Para la restitución de que trata la presente cláusula, **LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA** devolverá la suma recibida dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha en que se formalice la resolución del presente contrato. **b)** En caso de que **LA ENTIDAD ACREEDORA** niegue a **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** el crédito solicitado sin culpa de éste, **LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA** podrá dar por resuelto el contrato, en cuyo caso restituirá a **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** los dineros recibidos en pago de parte del precio, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha en que **LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA**, tenga conocimiento de la negativa de **LA ENTIDAD ACREEDORA** y sin ninguna deducción. **c)** Si por cualquier circunstancia ajena a la voluntad de las partes, **LA ENTIDAD ACREEDORA** decide aprobar una suma inferior a la pactada en la forma de pago, **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** pagará a **LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA** la diferencia a más tardar dentro de los quince (15) días hábiles siguiente a la notificación por parte de la **ENTIDAD ACREEDORA** del monto aprobado. Si **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** no pudiera pagar la diferencia dentro del plazo estipulado, la promesa de compraventa se resolverá y se devolverán sin deducción alguna, las sumas recibidas. **d)** Si **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** optara por utilizar un crédito inferior a la suma aprobada por **LA ENTIDAD ACREEDORA**, deberá cancelar la diferencia dentro del plazo indicado en el literal anterior. Si **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** no cancelara la diferencia en el término estipulado, la promesa de compraventa se resolverá, por lo cual **LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA** podrá hacer efectivo el pacto de arras sin necesidad de acudir a la vía judicial, suma que **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** autoriza deducir de los dineros entregados como abono al precio de venta del inmueble.

QUINTA. INTERESES: En caso de mora en el cumplimiento de cualquiera de los plazos acordados en la cláusula de Precio y Forma de Pago, **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** pagará un interés moratorio a la tasa máxima legal autorizada que certifique la Superintendencia Financiera de Colombia o la entidad que haga sus veces. Lo anterior, no puede interpretarse como una prórroga del plazo, pues en tal evento y en cualquier momento durante la mora, podrá **LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA** exigir el pago del saldo total de lo adeudado con sus intereses de forma inmediata, sin perjuicio de los demás derechos, facultades y acciones legales a que haya lugar. Los pagos de estas sumas están garantizados con un pagaré y carta de instrucciones constituido a favor de **LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA** por **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA**.

PARÁGRAFO: En caso, de no ser desembolsado el SUBSIDIO, en el plazo estipulado en este contrato, por causas ajenas que otorgó el subsidio de vivienda, la compraventa se resciliará y **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** restituirá el inmueble a **LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA** y reconocerá una suma igual a la pactada como arras. Igualmente, **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** asumirá los gastos que ocasione la escritura de resciliación del contrato de compraventa y el costo de la adecuación del inmueble si se hizo alguna modificación, suma que **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** autoriza deducir de los dineros cancelados en la compraventa.

SEXTA. TRADICIÓN: ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO CALLE 63**, garantiza que es propietaria de los inmuebles identificados con folios de matrícula inmobiliaria números 50C-38103, 50C-213503, 50C-279274, 50C-518384 y 50C-281226 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona-Centro ubicados en las direcciones Calle 63 A Bis No. 14 - 57, Carrera 15 No. 63 A - 28, Calle 63 A Bis No. 14 - 41, Carrera 15 No. 63 A - 22 y Calle 63 A Bis No. 14 - 51 respectivamente, de la nomenclatura urbana de la Localidad de Barrios Unidos, Los Alcázares en la ciudad de Bogotá D.C., donde se desarrollará el **Proyecto de Vivienda de Interés Social en modalidad de Renovación Urbana**, por haberlo adquirido como a continuación se indica:

1. Que, mediante escritura pública número 4.698 de fecha 23 de diciembre de 2.021, otorgada en la Notaría 40 de Bogotá D.C., se realizó la **transferencia de dominio por adición a Fiducia Mercantil**, por parte de Instituto Colombiano de Aprendizaje (INCAP) Nit. 800.216.673-7, a: **Alianza Fiduciaria S.A.**, vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado Fideicomiso Calle 63, Nit. 830.053.812-2. (Titular de derecho real de dominio).
2. Por las construcciones que conforman el Proyecto, por haberlas levantado a expensas de **LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA** en desarrollo de las siguientes licencias:
 - **Resolución 11001-3-22-1939 de fecha 26 de agosto de 2.022**, expedida por la Curaduría Urbana No. 3 de Bogotá D.C, ejecutoriada el 01 de

noviembre de 2.022, mediante la cual se concede la licencia de urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado Urbanización Karakali se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se concede licencia de Construcción en la modalidad de obra nueva y demolición total, para el proyecto denominado Karakali, en los predios localizados en la Carrera 15 No. 63 A - 22, Carrera 15 No. 63 A - 28, Calle 63 A Bis 14 - 41, Calle 63 A Bis 14 - 51 y Calle 63 A Bis 14 - 57 de la Localidad de Barrios Unidos.

- **Resolución 11001-3-22-2989 de fecha 30 de diciembre de 2.022**, expedida por la Curaduría Urbana No.3 de Bogotá D.C., ejecutoriada el 21 de febrero de 2.023, mediante la cual se corrige la Resolución 11001-3-22-1939 de fecha 26 de agosto de 2.022 por la cual se concedió la licencia de urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado Urbanización Karakali se establecieron sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijaron las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, y se concedió licencia de Construcción en la modalidad de obra nueva y demolición total, para el proyecto denominado Karakali, en los predios localizados en la Carrera 15 No. 63 A - 22, Carrera 15 No.63 A - 28, Calle 63 A Bis No.14 - 41, Calle 63 A Bis No.14 - 51 y Calle 63A Bis No.14 - 57 de la Localidad de Barrios Unidos.
- **Resolución 11001-1-23-1914 de fecha 27 de junio de 2.023**, expedida por la Curaduría Urbana No.1 de Bogotá D.C., ejecutoriada el 12 de julio de 2.023, mediante la cual se modificó la Licencia de Construcción (vigente) para una edificación de dieciséis (16) pisos, para ciento veintisiete (127) unidades de vivienda (vis). El total del proyecto plantea dieciséis (16) cupos de estacionamiento privados, siete (7) cupos de estacionamientos de visitantes, del total de estacionamientos se proponen once (11) en sitio y doce (12) se pagarán al fondo compensatorio del IDU, el cupo (1) con dimensiones para personas en condición de discapacidad se dejan en sitio y catorce (14) cupos para bicicletas, para el predio urbano localizado en las direcciones Calle 63A BIS 14 51 / Calle 63A BIS 14 57 / Carrera 15 63A 28 / Carrera 15 63A 22 / Calle 63A BIS 14 41 con CHIP AAA0085SPEA / AAA0085SPDM/ AAA0085SPCX / AAA0085SPBR / AAA0085SPHY y folios de matrículas inmobiliarias 50C-38103 / 50C-213503 / 50C-279274 / 50C-518384 / 50C-281226.

SÉPTIMA. DOMINIO Y LIBERTAD: ALIANZA FIDUCIARIA S.A., garantiza que no ha enajenado a ninguna persona el inmueble prometido en venta por medio de este contrato y que tienen el dominio y la posesión tranquila de él, y declara que hará su entrega libre de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas del Régimen de Propiedad Horizontal a que se someterá el inmueble conforme se indicó en el presente contrato. En todo caso, EL

FIDEICOMITENTE GERENTE, ESTRUCTURADOR Y CONSTRUCTOR, se obliga a salir al saneamiento conforme a la ley, en los términos del Artículo 1893 del Código Civil.

PARÁGRAFO PRIMERO: LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA manifiesta que conoce y acepta que **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, no es constructor y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en este contrato, por la terminación o calidad de las unidades resultantes del proyecto.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Le corresponde al **FIDEICOMITENTE GERENTE, ESTRUCTURADOR Y CONSTRUCTOR** salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios del inmueble por ser su propietario y en su calidad de **CONSTRUCTOR RESPONSABLE** es el responsable de la construcción del Proyecto; para que este salga al saneamiento de la construcción y responda por la estabilidad y calidad de la obra en términos de Ley y de la presente promesa de compraventa.

OCTAVA. IMPUESTOS, SERVICIOS PÚBLICOS, ADMINISTRACIÓN Y DESENGLOBE CATASTRAL: **LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA**, garantiza además que el inmueble objeto de la presente promesa de compraventa se entregará a paz y salvo con el Tesoro de Bogotá y la Secretaría Distrital de Hacienda por concepto de toda clase de impuestos, tasas, contribuciones o valorizaciones causadas o liquidadas hasta la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 116 de la Ley 9 de 1.989, salvo en lo que se refiere a una contribución eventual de valorización que se cause, cobre o liquide a partir de la fecha de entrega del inmueble objeto del presente contrato, la cual será de cargo de **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA**, inicialmente de acuerdo al porcentaje de copropiedad determinado para el inmueble y luego con la tarifa individual que se facture.

PARÁGRAFO PRIMERO: SERVICIOS PÚBLICOS El inmueble objeto de este contrato contará con los servicios públicos de acueducto y alcantarillado, energía eléctrica, gas natural y con sus respectivas acometidas incluidas y la canalización para la acometida telefónica.

ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO: Se entrega el servicio conectado con medidor exigido por la Empresa de Servicios Públicos y el costo será asumido por **LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA**; el cobro de cargo de conexión será asumido por **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** a través del pago de su factura mensual.

ENERGÍA ELÉCTRICA: Se entrega el servicio conectado medidor exigido por la Empresa de Servicios Públicos y el costo será asumido por **LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA**. La empresa de servicio público de energía realizará a **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA**, el cobro de cargo de la conexión de la energía eléctrica que se causará en la primera factura que reciban, una vez el servicio de energía sea efectivamente instalado, en un todo conforme a lo establecido en las Leyes 142 y 143 de 1994 y las que las modifiquen, reglamente o adicionen, las Resoluciones de la Comisión de

Regulación de Energía y Gas – CREG– 108 de 1997 y 225 de 1997 y el contrato de condiciones uniformes de ENEL-CODENSA.

GAS: Las redes de gas llegan a cada uno de los pisos de la torre y a un punto para la conexión a la estufa y a un punto para la conexión del calentador, que deberá estar conectado con el medidor del apartamento respectivo. Únicamente se podrá instalar en el inmueble el calentador con las características descritas en el reglamento de propiedad horizontal y/o en el manual de usuario. Será por cuenta de **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA**, el valor de los cargos de conexión del servicio que le facturará la empresa de servicio público de gas, la construcción de las redes internas adicionales, el pago del respectivo medidor. El trámite y aprobación del respectivo servicio será responsabilidad de **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA**, ante la empresa correspondiente.

CONEXIÓN TELEFÓNICA: Se entrega punto sin cablear para la futura prestación del servicio. La elección del proveedor y la solicitud de conexión, estarán a cargo de **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA**.

Todo lo anterior bajo la supervisión y cumpliendo todas las normas técnicas que exijan las empresas prestadoras de los servicios antes mencionado.

PARÁGRAFO SEGUNDO. RESPONSABILIDAD INSTALACIÓN Y MANTENIMIENTO SERVICIOS PÚBLICOS. ALIANZA FIDUCIARIA S.A., y/o LOS FIDEICOMITENTES no se harán responsables de las demoras en que puedan incurrir las empresas de servicios públicos en la instalación y mantenimiento de los mismos. Sin embargo, **ALIANZA FIDUCIARIA S.A., y/o LOS FIDEICOMITENTES** podrán entregar el inmueble objeto de esta compraventa con servicios provisionales de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica, si para la fecha de entrega no han sido conectados en forma definitiva por las empresas de servicios domiciliarios.

PARÁGRAFO TERCERO: LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA, se obliga a pagar las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias y los servicios públicos que se cause a partir de la fecha en que se le entregue materialmente el inmueble o a partir de la fecha en que estuviere obligado a recibirlo, de acuerdo con lo previsto en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en el presente contrato.

PARÁGRAFO CUARTO: LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA, por razones de orden técnico y de seguridad de los habitantes del Proyecto, **No** podrá instalar duchas eléctricas en el inmueble prometido en venta.

PARÁGRAFO QUINTO: RESPONSABILIDAD DE LA TITULARIDAD SERVICIOS PÚBLICOS. LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA se obliga a adelantar ante las empresas de servicios públicos, el trámite que corresponda tendiente a obtener el cambio de usuario para que cada servicio quede a nombre de ella, este trámite se deberá

efectuarse en un plazo no mayor a sesenta (60) días calendario, contados a partir de la entrega del inmueble.

PARÁGRAFO SEXTO: DESENGLOBLE CATASTRAL. LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA, se obliga a tramitar el desenglobe catastral del inmueble materia de la presente compraventa ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, el trámite tendiente a actualizar el cambio de titular del presente inmueble, este trámite se deberá efectuar en un plazo no mayor a sesenta (60) días calendario, contados a partir de la entrega del inmueble.

NOVENA. PACTO DE ARRAS: Acuerdan las partes fijar a título de arras confirmatorias del negocio la suma de dinero equivalente al 10% del valor total de la venta. Si alguna de las partes no diere cumplimiento a una de las obligaciones que contrae de acuerdo con el presente contrato, se causará a favor de la parte cumplida una suma igual a la entregada como arras y quedará en libertad de declararlo resuelto unilateralmente sin necesidad de requerimiento judicial o privado alguno. **COLSUBSIDIO** estará en libertad de disponer del inmueble restituyendo las sumas recibidas que no causarán intereses de ninguna naturaleza, previo descuento del valor aquí señalado a título de indemnización de perjuicios.

PARÁGRAFO: En el evento en que sea **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** quien se retracte del negocio, **LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA** se obliga a restituirle la diferencia entre el valor consignado y el valor de las arras confirmatorias, si a ello hubiera lugar, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes al recibo por **LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA** de la notificación debidamente firmada del desistimiento por parte de **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** y que se aporte la debida certificación bancaria con fecha de expedición no mayor de treinta (30) días, donde registre el número de cuenta, tipo de cuenta y nombre del titular de la misma, esta no podrá ser de una persona diferente a las que aparezcan como **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA**.

DÉCIMA. FIRMA DE ESCRITURA DE COMPRAVENTA: **LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA** y **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** se obligan a otorgar la correspondiente escritura de compraventa que perfeccionará este contrato el día __ () de _____ de _____, a las 3 p.m, en la **NOTARIA _____ DE BOGOTÁ**. Si el día acordado para la firma de la escritura pública fuere feriado o no estuviese abierta la Notaría por cualquier causa, la firma se prorrogará hasta el siguiente día hábil a la misma hora, en la misma Notaría. Se entiende que para que **LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA** esté obligada a firmar la escritura de compraventa, **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** debe haber cumplido con todos los requisitos para ello según lo señalado en la cláusula segunda, especialmente en lo relativo a la cancelación de la totalidad del precio de venta, gastos notariales beneficencia y registro que debe pagar antes de la fecha indicada para la firma de la escritura, la obtención del crédito para cancelar el saldo adeudado, conforme a la cláusula segunda de los términos del presente contrato, y la expedición del pagaré en blanco con carta de instrucciones a favor de **LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA**, para garantizar el pago del precio total de venta pendiente a la firma de la escritura

correspondiente al desembolso del crédito hipotecario y/o subsidio; igualmente deberá haber cumplido todos los trámites adicionales tendientes al desembolso oportuno del crédito por parte de LA ENTIDAD ACREEDORA y al desembolso del subsidio familiar de vivienda, tales como firma de pagaré, constitución de seguros, entrega de la carta en donde se autoriza incondicionalmente a **LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA**, para recibir el subsidio, entre otros, trámites que **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** declara conocer y acepta cumplir. En caso contrario, la presente promesa de compraventa se entenderá incumplida por **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA**, quien asumirá las consecuencias señaladas en este contrato para el evento de incumplimiento.

PARÁGRAFO PRIMERO: Si el día fijado para la firma de la escritura pública **LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA** no contará con los documentos que de acuerdo con la Ley deben protocolizarse con ella para efectos de probar el pago del impuesto predial, eventos de fuerza mayor, caso fortuito o hecho de un tercero y complementarios, por causas imputables a las entidades públicas respectivas, el otorgamiento de la escritura se deberá prorrogar por medio del correspondiente otrosí para lo cual **LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA** dará aviso escrito, o por correo electrónico y/o certificado a la dirección de **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA**. Será responsabilidad de éste comunicar por escrito a **LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA** cualquier cambio de dirección.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La obligación de **LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA** pactada en esta cláusula, conforme a la cual se compromete a otorgar la escritura pública de compraventa en la fecha indicada, y la obligación de entregar el inmueble en la fecha pactada, se entiende vinculante para **LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA** salvo eventos de fuerza mayor, caso fortuito o hecho de un tercero, tales como demora en la instalación de los servicios de agua, alcantarillado y energía eléctrica, escasez de materiales de construcción, sin que exista culpa o negligencia de **LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA**, huelga del personal de **LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA** y/o de sus contratistas o proveedores. En el evento de producirse alguno de estos hechos o similares señalados que suspendan la marcha normal de los trabajos y como consecuencia retarden el cumplimiento de las obligaciones a cargo de **LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA**, la ejecución de las mismas se prorrogará por un tiempo igual a aquel en que se suspendieron los trabajos total o parcialmente como consecuencia del caso fortuito o la fuerza mayor, término que se contará a partir de la fecha prevista para el cumplimiento oportuno. No obstante, si el caso fortuito o la fuerza mayor fuere de tal magnitud que obligará a **LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA** a reiniciar los trabajos, el plazo para el cumplimiento de las obligaciones a cargo de **LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA** se prorrogará por el tiempo que sea necesario para terminar la obra en buenas condiciones, plazo que acordará de común acuerdo con **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA**.

PARÁGRAFO TERCERO: Si la adquisición del inmueble es financiada con crédito otorgado por una Entidad Pública, se sujetarán a las normas de reparto notarial previstas en la Resolución 11669 del 26 de octubre de 2.017, proferida por la Superintendencia de

Notariado y Registro; igualmente la elaboración, gastos que se adicionen y fecha de la firma de la escritura estarán condicionadas a las políticas propias de la Notaria asignada.

PARÁGRAFO CUARTO: LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA se obliga a reclamar a **LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA** la copia de la escritura de compraventa, a más tardar dentro de los seis (6) meses siguientes contados a partir de la entrega real y material de inmueble. Si no es reclamada en este término **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** autoriza a **LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA** a destruirla y si **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** requiere copia, deberá solicitarla a su costo en la notaria donde se firmó la compraventa.

DÉCIMA PRIMERA. ENTREGA: LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA hará entrega real y material del inmueble prometido en venta, el día **FECHA_ENTREGA_PACTADA** u ocho (8) días hábiles después de efectuado el desembolso del crédito hipotecario cuando aplique o u a los ocho (8) días hábiles siguientes si se presentase demora en la instalación de los servicios públicos.

De presentarse eventos de fuerza mayor o caso fortuito, un acto de autoridad, la culpa de un tercero y/o demora en la instalación de los servicios públicos, en dichos eventos el plazo se prorroga sesenta (60) días hábiles contados a partir de la fecha en que hubiese cesado la causa que dio origen a la no entrega o que **LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA** comunique a **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** fecha y hora de entrega real y material del inmueble.

PARÁGRAFO PRIMERO. Si **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** no comparece a recibir el inmueble en la fecha pactada, o presentándose, se abstiene de recibirlo sin causa justificada y probada, éste se tendrá por entregado para todos los efectos a satisfacción. En este evento, la llave de la unidad privada quedará a disposición de **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** en las oficinas de **LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA** o donde ésta le señale. Es claro también que si como consecuencia de la negativa de **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** a recibir la unidad privada, no se pudieren desembolsar en las fechas previstas una o algunas de las sumas de dinero destinadas al pago del precio, se causarán intereses bancarios a la tasa máxima legal autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia, en la fecha en que dicho desembolso ha debido producirse.

PARÁGRAFO SEGUNDO. La entrega material se hará constar en acta suscrita por ambas partes y en la misma se indicarán aquellos detalles de acabados que sean susceptibles de ser corregidos por **LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA**, detalles éstos que no serán causa para no recibir el inmueble, entendiéndose que en la fecha indicada **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** ha recibido el inmueble prometido en venta.

PARÁGRAFO TERCERO: La entrega de las zonas comunes se hará en la proporción correspondiente al inmueble de conformidad con lo establecido en el artículo 24 de la Ley

675 de 2.001. Declaración que **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** declara conocer y aceptar.

PARÁGRAFO CUARTO: Las partes son conscientes que la entrega de los bienes comunes esenciales se efectúe de manera simultánea a la entrega de los bienes privados, ya que estos son esenciales para el uso de las unidades inmobiliarias, por lo que no serán sujeto de entrega posterior.

DÉCIMA SEGUNDA. DETERMINACIÓN UNIDAD INMOBILIARIA: **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** manifiesta que identificó claramente sobre los planos las especificaciones, ubicación, calidades, condiciones y extensión superficiaria, arquitectónica y de propiedad horizontal del inmueble objeto de este contrato y del Proyecto de Vivienda al cual pertenecen, de manera que se declara satisfecha en cuanto a sus características.

Las dimensiones de muros, vanos, ventanas, espacios y alturas pueden variar debido a ajustes causados por modulación de materiales y variaciones propias del proceso constructivo. Los espesores de los muros que constan en planos no incluyen el espesor de acabados. Los cuales constan en anexo de esta promesa de compraventa.

Las ilustraciones presentadas en los planos de ventas correspondientes al inmueble y zonas comunes son una representación artística; por lo tanto, se pueden presentar variaciones en materiales, acabados, colores, formas, diseño de elementos, dimensiones y texturas, teniendo claro que las variaciones no significarán en ningún caso disminución en la calidad de la obra y serán de similar apariencia en los acabados del inmueble objeto de este contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** manifiesta que respetará el Reglamento de Propiedad Horizontal al que se someterá el inmueble objeto de la presente promesa y sus adiciones y/o modificaciones y que se obliga a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho Reglamento de Propiedad Horizontal, especialmente al pago oportuno de las expensas comunes que le corresponda a partir de la fecha fijada para la entrega del inmueble, al igual que sus causahabientes a cualquier título.

En caso de presentarse modificación al Reglamento de Propiedad Horizontal al que se someterá el inmueble objeto del presente contrato antes de la firma de la escritura de compraventa por medio de la cual se perfeccionará el presente contrato, que afecten los coeficientes y áreas comunes aquí pactadas, dichas modificaciones deben contar con el consentimiento de **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** y modificar por medio de otrosí el presente contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** declara conocer y aceptar que la estratificación de los predios donde se desarrollará el Proyecto de Vivienda

podrá variar si las autoridades competentes así disponen, sin que medie culpa o responsabilidad de **LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA**.

DÉCIMA TERCERA. VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DE RENOVACIÓN URBANA: Manifiesta **LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA** que el inmueble objeto de este contrato es una vivienda de interés social en modalidad de renovación urbana, en los términos de las Leyes 9 de 1.989, 49 de 1.990, 3 de 1.991 modificada parcialmente por el artículo 13 de la Ley 2079 de 2.021, 388 de 1997, el Decreto 1.077 de 2.015 y las demás normas que las adicionen, desarrollen y/o reformen y que el plan del cual hace parte el inmueble tiene carácter de elegible para efectos de la obtención del Subsidio Familiar de Vivienda, de acuerdo con el artículo 2.1.1.1.3.1.2.1 del Decreto 1.077 de 2.015, modificado por el Decreto 133 de 2.018 y de sus posibles modificaciones, Decreto Distrital No. 072 de 2.023

DÉCIMA CUARTA. DESTINACIÓN DEL INMUEBLE: LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA acepta que el destino del inmueble que se promete en venta es única y exclusivamente para vivienda.

DÉCIMA QUINTA. CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE: **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** se obliga a constituir en la escritura pública de compraventa PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE a favor suyo, de su cónyuge y/o compañero permanente y de sus hijos menores actuales y de los que llegaren a tener, en los términos, forma y condiciones previstas en el artículo 60 de la Ley 9 de 1.989 y en la Ley 3 de 1.991. No obstante, al ser el patrimonio de familia inembargable, éste sólo podrá ser perseguido judicialmente por quien financie la adquisición del inmueble prometido en venta en este contrato.

DÉCIMA SEXTA. GASTOS DE LEGALIZACIÓN: De este contrato serán asumidos el cien por ciento (100%) por **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA**, los gastos notariales que se originen por el contrato de (venta, hipoteca, constitución patrimonio de familia, afectación a vivienda familiar, si aplica). Así mismo el pago de impuesto de registro y beneficencia, como de igual manera los gastos que se requieran para la legalización del crédito hipotecario como avalúos, estudio de títulos, seguros, primas, estudio de crédito y cualquier otra erogación por este concepto, los gastos generados por la legalización de cualquier garantía a favor de **LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA** o de **LA ENTIDAD ACREEDORA** y/o **CAJA**.

PARÁGRAFO PRIMERO: LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA se abstendrá de tramitar las escrituras públicas de compraventa que formalizan el presente contrato, hasta tanto no reciba por parte de **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** las sumas que les corresponde asumir por concepto de Gastos Notariales, en la fecha establecida por **LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las partes manifiestan que estos gastos no hacen parte del precio del inmueble.

DECIMA SÉPTIMA. CONSTANCIA DE RADICACIÓN DE DOCUMENTOS: Que mediante radicación número XXXXX de fecha XX de XXXXX de 2.023, ante la Secretaría Distrital de Hábitat, se radicaron los documentos necesarios para adelantar, desarrollar y/o anunciar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda de interés social, de conformidad con lo establecido en el parágrafo 3 del artículo 3 del Decreto 1.783 de 2.021.

DECIMA OCTAVA. PROHIBICIÓN DE CESIÓN: El presente contrato se entiende celebrado en consideración de la persona de **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA**, y por lo mismo ésta no podrá cederlo sin autorización expresa y por escrito de **LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA**, ésta por su parte podrá ceder el presente contrato a un tercero que asuma los derechos y el cumplimiento de las obligaciones correlativas y para tal efecto bastará comunicar por escrito a **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA**. En todo caso **EL CESIONARIO** deberá estar inscrito ante la autoridad competente.

DÉCIMA NOVENA. TÉRMINOS DE GARANTÍAS DEL CONSTRUCTOR: A partir de la fecha de entrega del inmueble objeto de esta promesa serán a cargo de **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** todas las reparaciones por daños o deterioro; que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá **EL FIDEICOMITENTE GERENTE, ESTRUCTURADOR Y CONSTRUCTOR**, de conformidad con los plazos y las normas establecidas en la Ley, como a continuación se enuncia; en este sentido, **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** declara conocer y aceptar:

- 1. Que conoce y acepta las especificaciones y acabados con los que el inmueble prometido en venta será entregado por **LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA**.
- 2. Que las garantías de estabilidad y calidad de la obra para el desarrollo del Proyecto de Vivienda, cobijan la unidad inmobiliaria objeto del presente contrato y estarán regidas por las siguientes condiciones:
 - A. La calidad de la construcción de la unidad inmobiliaria objeto del presente contrato, serán las descritas en las especificaciones técnicas expuestas en la Sala de Ventas.
 - B. **DAÑOS O IMPERFECCIONES VISIBLES AL MOMENTO DE ENTREGA DE LOS INMUEBLES.** **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** deberá dejar constancia en el acta de entrega del inmueble de todo daño o imperfección que sea visible al momento de la entrega de éste, para que el **CONSTRUCTOR RESPONSABLE** del desarrollo del proyecto con supervisión de **LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA**, proceda a responder por ellos y en consecuencia proceda a programar la reparación oportuna, no se aceptarán reclamos por todo defecto que no haya sido debidamente registrado en el acta de entrega. Por lo anterior toda reparación deberá solicitarse por escrito, indicándose en la solicitud

el nombre e identificación de **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA**, la identificación del inmueble y la relación de los daños de manera detallada y concisa. Se debe permitir el acceso al inmueble objeto del presente contrato, en la fecha acordada y en horas laborales, del personal que le sea asignada la tarea de realizar las reparaciones.

3. DAÑOS QUE SE MANIFIESTEN CON EL USO DEL INMUEBLE. LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA, informará al **CONSTRUCTOR RESPONSABLE** del desarrollo del Proyecto de Vivienda, para que atienda este tipo de daños a partir de la fecha en que se realice la entrega real y material del inmueble, plazos que no serán suspendidos por la falta de uso del inmueble por **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA**, de la siguiente manera:

- A. Doce (12) meses de cobertura para los daños de grifería, aparatos sanitarios, muebles, puertas, cerraduras y ventanas incluidos sus cierres, interruptores y tomacorrientes.
- B. Doce (12) meses de cobertura para todo lo relacionado con instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitarias, siempre y cuando éstas no hayan sido objeto de variación o manipulación.
- C. Doce (12) meses para la reparación de las fisuras que por efectos de asentamientos diferenciales de la estructura se presenten en muros y pisos por una única vez. En lo relacionado con las reparaciones de fisuras se deja en claro lo siguiente: Que la cobertura de la garantía se limita a la obligación de restablecerle a los elementos dañados las condiciones originalmente dadas a éstos por **CONSTRUCTOR RESPONSABLE** lo cual implica que, si se introducen a dichos elementos aditamentos o les hace mejoras, de cualquier índole, la reparación de los daños que eventualmente sufran éstos no harán parte de las obligaciones garantizadas.

PARÁGRAFO PRIMERO: LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA declara que han sido expresamente advertidos sobre las consecuencias de los asentamientos normales de la edificación y que por éste motivo los pisos, paredes y/o techos, pueden fisurarse, caso para el cual operará la garantía de doce (12) meses en cuanto al estado y la calidad en que efectivamente fue entregado el inmueble; sin perjuicio de la responsabilidad ordinaria que le compete al **CONSTRUCTOR RESPONSABLE**, respecto de vicios ocultos o rehibitorios que afecten al inmueble.

LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA recomienda que dentro del periodo de garantía no se realicen acabados especiales en las paredes, techos y pisos del inmueble, entendiéndose que el proceso de ajuste de los materiales, que coinciden con el periodo de garantía, es normal que se presenten fisuras o similares. Si **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** cambia el color de los muros, coloca enchapes, telas, papeles de colgadura, pinturas al óleo, o en general cualquier material adherido a techos, paredes o pisos y se presentan fisura o similares **LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA** no estará

obligada a reemplazar tales materiales que como consecuencia de la fisura o del tratamiento que haya que dársele a la misma se deterioren o dañen. En este caso **LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA** procederá a la reparación, pero se limitará a la reposición o arreglo de conformidad con los acabados que originalmente tenía el inmueble objeto de venta, sin tener en cuenta las mejoras realizadas por **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA**. Toda mejora deberá hacerse respetando los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios del inmueble adquirido.

PARÁGRAFO SEGUNDO: LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA, ni el **CONSTRUCTOR RESPONSABLE** del desarrollo del Proyecto de Vivienda, no responderán por daños causados en virtud de falta de mantenimiento, negligencia, descuido o mal trato, uso indebido, o atribuibles a labores de acondicionamiento y/o acabados llevados a cabo después de la firma del acta de entrega, que hayan sido realizados, sin tener en cuenta los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios o por no seguir las recomendaciones especificadas en el manual del usuario y funcionamiento. Así mismo, no se responderá por daños causados a fachadas, cubiertas y redes eléctricas, de teléfono o de televisión, por causa de la instalación de los sistemas privados de televisión y por los daños causados por un deficiente mantenimiento de canales, bajantes y demás elementos del inmueble.

PARÁGRAFO TERCERO: Para la atención de las garantías **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** deberá informar a **LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA**, dentro de los plazos señalados y a través del procedimiento establecido de atención de servicio al cliente y postventa, establecido en el manual del usuario.

PARÁGRAFO CUARTO: Vencidas las garantías mencionadas en la presente cláusula, el **CONSTRUCTOR RESPONSABLE** del desarrollo del Proyecto de Vivienda únicamente responderá por la estabilidad de la construcción de acuerdo con las normas legales es decir diez (10) años.

VIGÉSIMA. RESTITUCIÓN DEL SUBSIDIO: Será restituible el subsidio, si se comprueba que existió falsedad en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la asignación y entrega del mismo, además, que se comprueben que se presentaron documentos o información falsa con el objeto de que les fuera adjudicado el **SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA**, de acuerdo con lo que certifique la autoridad competente y adicional serán investigados por el delito de fraude de subvenciones conforme al Artículo 403 A de la Ley 599 de 2.000. Lo anterior de conformidad con la entrada en vigencia de la Ley 2.079 de 2.021. Los beneficiarios que incurran en cualquiera de estas conductas quedarán inhabilitados por el término de diez (10) años para volver a solicitarlo. Lo anterior de acuerdo a los artículos 8 y 30 de la Ley 3 de 1.991 y el artículo 2.1.1.1.4.1.1., del Decreto 1.077 de 2015 y las normas que los adicionen o modifiquen.

VIGÉSIMA PRIMERA. RESOLUCIÓN DE CONTRATO POR FALLECIMIENTO: Si antes de otorgarse la escritura pública de compraventa, **LA PARTE PROMITENTE**

COMPRADORA fallece, el contrato se resolverá de pleno derecho, para lo cual se solicitará a **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** supérstite o a los herederos que se remita copia del certificado de defunción, junto con la liquidación de la sucesión debidamente registrada a **LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA**.

En este evento **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** procederá a restituir las sumas recibidas a los herederos debidamente acreditados, previa adjudicación en la liquidación de la sucesión o previo cumplimiento de los requisitos que exija **LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA** para el efecto y quedará facultada para disponer libremente del inmueble.

VIGÉSIMA SEGUNDA. DECLARACIÓN DE ORIGEN DE FONDOS Y SUMINISTRO DE INFORMACIÓN: Bajo la gravedad de juramento **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** declara que los dineros entregados con el fin de adquirir la unidad privada no provienen de actividades ilícitas y se derivan del giro ordinario de sus negocios. En el evento en que las autoridades competentes efectúen algún requerimiento a **COLSUBSIDIO** y/o **LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA** con respecto a los recursos entregados a este último, con la simple suscripción de la presente promesa se obliga irrevocablemente a responder ante dichas autoridades, relevando de toda responsabilidad a **COLSUBSIDIO** y/o **LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA**, así como a resarcir los perjuicios que tales requerimientos generen a los mismos. **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** se obliga en forma expresa e irrevocable a suministrar toda la información que le sea solicitada por **COLSUBSIDIO** y/o **LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA** a suscribir todos los documentos que se requieran para este mismo efecto.

VIGÉSIMA TERCERA. AUTORIZACIÓN DE CONSULTA Y REPORTE A LA CENTRAL DE INFORMACIÓN CIFIN ADMINISTRADA POR ASOBANCARIA, - (HOY TRANSUNION) : **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** autoriza a **LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA** o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor a reportar, procesar, solicitar y divulgar a la Central de Información CIFIN (en adelante CIFIN – hoy TRANSUNIÓN) administrada por la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia ASOBANCARIA, o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como cliente de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, frente al cumplimiento de sus obligaciones. Para todos los efectos, **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con los respectivos reglamentos y las normas legales que regulan la materia. Igualmente, **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** manifiesta que conoce y acepta que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en CIFIN, y demás entidades que manejen este tipo de información, por tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán el comportamiento presente y

pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de las obligaciones financieras de **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA**.

VIGESIMA CUARTA. TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES: LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA, por vía del presente contrato, autoriza expresamente para que sus datos personales, así como los de los menores de edad respecto de quienes ejerce la representación legal, sean objeto de tratamiento, incluyendo datos sensibles, por parte de **LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA**, por quien represente los derechos de éstos, por quien éstos contraten para el ejercicio de los mismos o por la persona a favor de quien éstos cedan sus derechos y, adicionalmente, por aquellos con quienes hayan celebrado o celebren alianzas de cualquier naturaleza a partir de las cuales se estructuren u ofrezcan productos, servicios o proyectos sociales que puedan ser de su interés, en particular, aquellos cuyo propósito sea mejorar la calidad de vida y la convivencia de los habitantes del Proyecto de Vivienda. El tratamiento de los datos personales tendrá como finalidad el desarrollo del objeto social del autorizado para el tratamiento de los datos y de la relación contractual que se recoge en este documento o la que me vincule con éste; la estructuración e implementación de los proyectos sociales dirigidos a mejorar la calidad de vida y la convivencia de los habitantes del Proyecto de Vivienda, incluyendo el programa de acompañamiento social de Colsubsidio, así como la remisión de ofertas sobre productos o servicios que considere puedan ser de su interés.

VIGESIMA QUINTA. TERMINACIÓN: Son causales de terminación del presente contrato, las siguientes:

1. Por haberse cumplido plenamente su objeto.
2. En caso de incumplimiento por **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** en la transferencia de los recursos en dinero a los que se obliga con la celebración del presente contrato.
3. En el evento en que **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA**, no actualice la información relacionada con el conocimiento del cliente, las veces que sea solicitada.
4. Por muerte de **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA**: En caso que antes de la entrega de la vivienda y previo al cumplimiento de los requisitos exigidos en este contrato y en la Ley, antes de firmada la escritura e incluso antes de solicitar el registro de la escritura pública, por muerte de **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** se resolverá este contrato de forma automática y sin procedimientos adicionales.
5. Por las causales previstas en la ley.

VIGÉSIMA SÉXTA. DOMICILIO CONTRACTUAL Y NOTIFICACIONES: LAS PARTES acuerdan como domicilio contractual la ciudad de Bogotá D.C., y convienen que los datos de contacto para efectos de notificaciones relacionadas con el presente contrato son las siguientes:

1. **LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA:** Calle 26 número 25-50 de Bogotá. Teléfono: 7420100 de Bogotá.

2. LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA: DIRECCION_NOTIFICACION_CLIENTE
Teléfono: TELEFONO_NOTIFICACION_CLIENTE - NUMERO CELULAR CLIENTE

Cualquier cambio en la dirección de notificación de las partes debe ser notificado a **LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA.**

VIGÉSIMA SÉPTIMA. VALIDEZ Y MODIFICACIONES: LAS PARTES manifiestan que no reconocerán validez a las estipulaciones verbales relacionadas con el presente contrato, el cual constituye un acuerdo completo y total acerca de su objeto y reemplaza y deja sin efecto alguno cualquier otro contrato verbal o escrito, celebrado entre LAS PARTES con anterioridad. Así mismo, establecen que cualquier modificación que pretenda hacerse al presente contrato, deberá constar por escrito.

VIGESIMA OCTAVA. ACUERDO: El presente contrato reemplazará en su integridad y deja sin efecto alguno, cualquier otro acuerdo verbal o escrito celebrado con anterioridad entre las partes sobre el mismo objeto.

En constancia de lo anterior, se suscribe la presente Promesa de Compraventa en la ciudad de Bogotá D.C., en la fecha que la última parte haya firmado electrónicamente de acuerdo con el certificado digital que hará parte integral del mismo.

De conformidad con la Ley 527 de 1.999 y el Decreto 2.364 de 2.012 se deja constancia que, si esta promesa de compraventa es firmada por las partes mediante firma electrónica, tiene la validez que determina la Ley y los mismos efectos jurídicos que los de la firma manuscrita.

LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA

**LA PARTE PROMITENTE
COMPRADORA**

<p>_____ XXXXX C.C No. XXXX de Bogotá D.C quien obra en este acto en su carácter de Apoderada especial de la PARTE PROMITENTE VENDEDORA y Apoderada Especial del FIDEICOMITENTE GERENTE, ESTRUCTURADOR Y CONSTRUCTOR</p>	<p>_____ NOMBRE_COMPRADOR TIPO_DOC NRO_DOC_COMPRADOR LUGAR_EXP_DOC_FIRMA</p>

Contrato de promesa de compraventa XXXXXXX
V. D.M.A

	<hr/> <p>Cmp_Alt_Nombre Cmp_Alt_Tipoident Cmp_Alt_Identificacion Cmp_Alt_Identificacion_Expedida_en</p>
--	---

ANEXO 1 DECLARACIÓN DE CONOCIMIENTO

Mediante el presente documento declaro que he recibido información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea, respecto del significado y alcance de algunos de los conceptos que se encuentran contenidos en el contrato de Promesa de Compraventa, del cual este documento hace parte integral.

Lo anterior, con el fin de dar estricto cumplimiento a las normas en materia de suministro de información a los consumidores en los términos del artículo 23 de la Ley 1480 de 2011.

I. Definiciones

¿Qué es Salario Mínimo Legal Mensual Vigente (SMMLV)?

Según el artículo 145 del Código Sustantivo del Trabajo, el "*Salario mínimo es el que todo trabajador tiene derecho a percibir para subvenir a sus necesidades normales y a las de su familia, en el orden material, moral y cultural.*"

El Salario Mínimo Legal Mensual Vigente (SMMLV) en Colombia se reajusta antes de iniciar un nuevo año por un valor porcentual que en ningún caso puede ser inferior a la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC) o inflación causada el año inmediatamente anterior.

A su turno, el IPC es una medida del cambio en el precio de bienes y servicios representativos del consumo de los hogares del país conocido como canasta. Esta canasta se define a partir de la Encuesta Nacional de Presupuesto de los Hogares –ENPH–, que el DANE realiza cada 10 años.

¿Quién determina el valor del Salario Mínimo Legal Mensual Vigente (SMMLV)?

El Salario Mínimo Legal Mensual Vigente (SMMLV) en Colombia es determinado por la Comisión Permanente de Concertación de Políticas Laborales y Salariales (CPCPSL), conformada por representantes del Gobierno Nacional, representantes de los empleadores y representantes de los trabajadores.

¿Cuándo debe quedar definido el valor del Salario Mínimo Legal Mensual Vigente (SMMLV)?

Según el artículo 8 de la Ley 278 de 1996 y el artículo 147 del Código Sustantivo del Trabajo, el SMMLV debe quedar definido a más tardar el quince (15) de diciembre de cada año.

En caso tal de que no se logre un consenso en dicha fecha le corresponderá a la mesa de negociación reunirse de nuevo y llegar a un acuerdo antes del día 30 del mismo mes.

Si definitivamente no es posible concertar, le corresponderá al Gobierno Nacional expedir el decreto que fije el SMMLV a más tardar el 30 de diciembre.

¿Cómo ha evolucionado el SMMLV en los últimos años?

A continuación, a título ilustrativo, se muestra cómo ha sido la evolución del SMMLV desde el año 2021.

SMMLV año 2021	\$ 908,526
SMMLV año 2022	\$ 1,000,000
SMMLV año 2023	\$ 1,160,000
SMMLV año 2024	Por definirse

¿Cómo se calcula el valor del inmueble?

El valor del inmueble se calcula multiplicando el valor del salario mínimo mensual legal (SMMLV) vigente al momento de la firma de la escritura pública de compraventa, por el número de salarios establecidos en la cláusula de Precio y Forma de Pago del presente contrato de promesa de compraventa, del cual este documento hace parte integral.

II. Qué es un proyecto de Vivienda de interés Social en modalidad de Renovación Urbana

De conformidad con lo previsto en el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, la vivienda de interés social es aquella que se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos, que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción sostenible, y cuyo valor no exceda ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 SMMLV).

Excepcionalmente, para las aglomeraciones urbanas definidas por el CONPES y cuya población supere un millón (1.000.000) de habitantes, el Gobierno nacional podrá establecer como precio máximo de la vivienda de interés social la suma de ciento cincuenta salarios mínimos mensuales legales vigentes (150 SMMLV).

En constancia de lo anterior, se suscribe el presente documento en la ciudad de Soacha, Cundinamarca, en la fecha que la última parte haya firmado electrónicamente de acuerdo con el certificado digital que hará parte integral del mismo.

NOMBREComprador
TIPO_DOC
NRO_DOCComprador LUGAR_EXP_DOC_FIRMA

Cmp_Alt_Nombre
Cmp_Alt_Tipoident
Cmp_Alt_Identificacion
Cmp_Alt_Identificacion_Expedida_en



T: (571) 641 7700
E: (571) 016 2711

Carrera 15 No. 62 - 9
Bogotá, Colombia

Bogotá D.C., 27 de septiembre de 2.023

Señores
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
Calle 52 No. 13 - 64
Bogotá D.C.

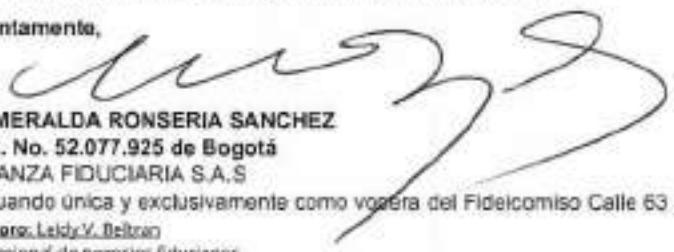
El patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO CALLE 63**, Nit. 830.053.812-2, constituido mediante documento privado de fecha veintiuno (21) de diciembre de dos mil veintiuno (2.021), posteriormente modificado por la cesión de derechos fiduciarios de fecha primero (1) de abril de dos mil veintidós (2.022); patrimonio autónomo que actúa única y exclusivamente como vocera **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.S.**, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., y legalmente constituida según consta en la escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) de fecha once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1.986), otorgada en la Notaría Décima (10) del Circulo de Cali, calidad que acredita con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, representada legalmente por **ESMERALDA RONSERIA SANCHEZ**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 52.077.925, en su calidad de representante legal, por medio del presente documento **COADYUVO** a la sociedad **CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S.**, Nit. 860.048.112-4, actuando a través de su representante legal o a quien este designe en su calidad, para que realice la solicitud y gestione cada uno de los trámites requeridos con el fin de obtener el permiso de enajenación para el Proyecto denominado Karakali; así mismo queda facultada para radicar documentos, notificarse, recibir y realizar todos los actos necesarios para dar cumplimiento al presente mandato.

Los predios sobre los cuales se desarrolla el Proyecto Karakali, son:

DIRECCIÓN	FOLIO DE MATRÍCULA	CHIP
Calle 63A BIS 14-51	50C - 38103	AAA0085SPEA
Calle 63A BIS 14-57	50C-213503	AAA0085SPDM
Carrera 15 63A-28	50C-279274	AAA0085SPCX
Carrera 15 63A 22	50C-518384	AAA0085SPBR
Calle 63A BIS 14-41	50C-281226	AAA0085SPHY

Con el otorgamiento del presente documento, ni la Fiduciaria, ni el Fideicomiso adquieren la calidad de Constructora, ni Interventora y como tal no tienen responsabilidad alguna sobre el desarrollo del proyecto de construcción que se vaya a realizar sobre los lotes que forman parte del Fideicomiso.

Atentamente,



ESMERALDA RONSERIA SANCHEZ
C.C. No. 52.077.925 de Bogotá
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.S
Actuando única y exclusivamente como vocera del Fideicomiso Calle 63
Elabora: Leidy V. Beltrán
Profesional de negocios fiduciarios
Revisa: Naftali Gómez Acosta
Directora de negocios fiduciarios

Privado
@gubnetecol.com
Naftali Gómez
Acosta
Fecha: 2023.09.27
10:15:00 -05'00'

VIGILANCIA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA 86.005.0884

www.alianza.com.co

En caso de existir alguna queja o reclamación puede contactarse con nuestro Defensor del Consumidor Financiero: Dra Ana María Giraldo - Principal y Dr Pablo Valencia Agudo - Suplente- Correo Electrónico: Alianza Fiduciaria: defensoria@alianza-fiduciaria.com o Alianza Valores: defensoria@alianzavalores.com - Teléfono: +57 (1) 6108161 - +57 (1) 6108164 - Dirección: Cra 11A # 96 - 51 Oficina 201 Edificio Ofcity, Bogotá - Página Web: www.usstariofubupelto.com



Stacy

Aug 9



Long 9.

Pignoración
de derechos
fiduciarios
Pagina 35 de 51 64

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA				
CARÁTULA				
1	La Fiduciaria	Alianza Fiduciaria S.A., identificada con NIT. 860.531.315-3, representada en este acto por GUSTAVO ADOLFO MARTINEZ GARCÍA , mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.353.638 obrando en su calidad de Representante Legal tal como consta en el certificado de existencia y representación legal, expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia.		
		Dirección	Carrera 15 # 82 - 99	Ciudad Bogotá
		Correo Electrónico		fschwitzer@alianza.com.co
2	EL FIDEICOMITENTE GERENTE, ESTRUCTURADOR Y CONSTRUCTOR	CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S., identificada con NIT. 860.048.112-4, representada en este acto por JAIME ARIEL BENITEZ LONDOÑO , mayor de edad domiciliado en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía 80.407.377 de Usaquén obrando en su calidad de Presidente tal como consta en el certificado de existencia y representación legal, expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá.		
		Dirección	Carrera 7 No. 115-60 Zona D Oficina 401	Ciudad Bogotá D.C.
		Correo Electrónico		jbenitez@arrecife.com.co miamaya@arrecife.com.co
3	EL FIDEICOMITENTE GERENTE COMERCIALIZADOR Y FINANCIADOR	CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR - COLSUBSIDIO, identificada con NIT. 860.007.336-1, representada en este acto por NÉSTOR ALFONSO FERNÁNDEZ DE SOTO VALDERRAMA , mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía 19.153.650 expedida en Bogotá D.C. obrando en su calidad de Representante Legal Suplente tal como consta en el certificado de existencia y representación legal, expedido por la Superintendencia del Subsidio Familiar,		
		Dirección	Calle 26 No. 25- 50 Piso 3 Gerencia Vivienda	Ciudad Bogotá D.C.
		Correo Electrónico		cesar.zabalafo@colsubsidio.com edwin.valleb@colsubsidio.com Alejandro.cadelo@colsubsidio.com
4	Proyecto	Proyecto inmobiliario de Vivienda de Interés Social que estará conformado, por inicialmente por ciento veintiséis (26) unidades inmobiliarias de apartamentos, a desarrollarse en una (1) etapa, sin embargo, el número de unidades podrá cambiar conforme a la licencia de construcción del Proyecto, para lo cual se tendrá en cuenta lo dispuesto en la cláusula trigésima primera del presente contrato.		
5	Vigencia periodo PRE - CONSTRUCTIVO	Doce (12) meses, contados a partir de la firma del presente contrato. Prorrogable por una (1) vez por el mismo tiempo automáticamente.		
6	Vigencia periodo CONSTRUCTIVO	Se encuentra señalado en el parágrafo cuarto del numeral 8.2 - Estas fechas deberán indicarse en los CONTRATOS DE ADHESIÓN		
7	Clausulas limitativas a los derechos de los Fideicomitentes Y Adquirientes Adherentes	<ul style="list-style-type: none"> a. Clausula Octava – numeral 8.1 y párrafos (Desarrollo del proyecto – Fase Preconstructiva) b. Clausula novena – numeral 9.1 (Obligaciones Generales del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR/ FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR) c. Clausula Decima tercera (Derechos de Quien Ostente la Calidad de Fideicomitente) d. Clausula Decima sexta (Derechos y Obligaciones de los Adquirientes Adherentes) 		



**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S., LA CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO
FAMILIAR – COLSUBSIDIO Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

	e. Clausula vigésima primera (Costos y Gastos)
--	---

ANTECEDENTES

PRIMERO: Que mediante documento privado de fecha 21 de diciembre de 2021, se suscribió el contrato de fiducia constitutivo del FIDEICOMISO CALLE 63, en adelante el CONTRATO DE FIDUCIA, en el cual actualmente CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S. y la CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR – COLSUBSIDIO ostentan la calidad de Fideicomitentes y Beneficiarios.

SEGUNDO: Que mediante documento privado de fecha 17 de marzo de 2022, se suscribió acuerdo comercial entre CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S. y la CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR – COLSUBSIDIO donde establecieron las reglas para promover y desarrollar el proyecto KARAKALI.

TERCERO: Que los FIDEICOMITENTES han solicitado la modificación integral del CONTRATO DE FIDUCIA para ajustar su objeto a un FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA en los términos establecidos en el presente documento.

CONSIDERACIONES

PRIMERO. ESQUEMA FIDUCIARIO. Para acometer las finalidades pretendidas, se acude a un esquema fiduciario, integrado por el presente FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA, a través del cual se interactúa de la siguiente manera:

A. FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA. Corresponde al presente patrimonio autónomo constituido mediante el presente contrato, mediante el cual **LOS FIDEICOMITENTES** llevarán a cabo el desarrollo del **PROYECTO**, bajo su única cuenta, riesgo y exclusiva responsabilidad, quienes estarán encargados de realizar, sin participación alguna de la FIDUCIARIA, los estudios de factibilidad, la promoción, construcción y desarrollo del **PROYECTO**, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo y con las responsabilidades establecidas en el presente contrato.

SEGUNDO. Que por lo anterior, la **FIDUCIARIA** recibirá y administrará los recursos de los terceros que se vinculen al presente **FIDEICOMISO** en calidad de **ADQUIRIENTES ADHERENTES** y entregará dichos recursos a **LOS FIDEICOMITENTES** al cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** descritas en el presente contrato, para que **LOS FIDEICOMITENTES** desarrollen el **PROYECTO**.

TERCERO. ALIANZA en cumplimiento de lo ordenado en el numeral 5.2.1.4, del Capítulo I, título II, Parte II de la CBJ, previo a la celebración de este contrato, solicitó a **LOS FIDEICOMITENTES** la documentación y soportes pertinentes y con base en ellos ha evaluado, valorado y verificado la capacidad técnica, financiera y administrativa de **LOS FIDEICOMITENTES** frente a la magnitud del proyecto encontrando que a la fecha, cuenta con la necesaria solvencia en dichos ámbitos y por lo mismo no compromete la responsabilidad de la **FIDUCIARIA**.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2021208087-010-000** del 10 de noviembre de 2021.





Alianza
Fiduciaria

**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S., LA CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO
FAMILIAR – COLSUBSIDIO Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

Con fundamento de los antecedentes expuestos, se pactan las siguientes

CLÁUSULAS:

PRIMERA. DEFINICIONES

Para la adecuada interpretación de este contrato, los términos que aparezcan con mayúsculas, en plural o singular, tendrán el significado que se les atribuye a continuación, salvo que en otras partes de este contrato se les atribuya expresamente un significado distinto.

Los términos que no estén expresamente definidos deben interpretarse en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas palabras; pero cuando el legislador las haya definido expresamente para ciertas materias, se les dará en éstas su significado legal. Las palabras técnicas de toda ciencia o arte se tomarán en el sentido que les den los que profesan la misma ciencia o arte; a menos que aparezca claramente que se han tomado en sentido diverso.

- 1.1. **ADMINISTRADOR DE CUENTA:** Será el funcionario de entera confianza del FIDEICOMITENTE, responsable junto con LOS FIDEICOMITENTES, de crear nuevos perfiles, asignar usuarios, acceder, gestionar las diferentes transacciones habilitadas en el portal transaccional denominado Mi Fiducia.
- 1.2. **ADMINISTRADOR DEL FOVIS:** Es la CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR COLSUBSIDIO, quien es el administrador de los recursos FOVIS destinados a Desarrollar proyectos de vivienda de interés social lo anterior amparado en el Decreto 1077 de 2015.
- 1.3. **ACREEDOR FINANCIERO:** Es la CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR – COLSUBSIDIO en su calidad de ADMINISTRADOR DEL FOVIS que ha aprobado el otorgamiento del CRÉDITO FOVIS para el desarrollo del PROYECTO.
- 1.4. **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO:** Serán inicialmente ciento veintiséis (126) unidades inmobiliarias de apartamentos, a desarrollarse en una (1) etapa, sin embargo, el número de unidades podrá cambiar conforme a la licencia de construcción vigente del Proyecto, para lo cual se tendrá en cuenta lo dispuesto en la cláusula trigésima primera del presente contrato, respecto de los inmuebles que se transfieran al fideicomiso y se deriven del desarrollo del PROYECTO.
- 1.5. **ACTIVOS:** Se refiere genéricamente al bien o bienes que son transferidos a Título de Fiducia Mercantil, tales como, pero sin limitación, dinero, inmuebles, muebles, créditos, etc., siempre dentro del marco del objeto del presente contrato.
- 1.6. **CONTRATO DE ADHESIÓN:** Es el documento físico o electrónico previamente aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia, el cual será celebrado por la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO, el FIDEICOMITENTE GERENTE COMERCIALIZADOR y FINANCIADOR y los terceros interesados en adherirse al FIDEICOMISO en calidad de ADQUIRIENTES ADHERENTES que será suscrito manuscrita, mecánico digitalmente, electrónicamente según sea del caso, el cual está compuesto por la SECCIÓN I y la SECCIÓN II, según dichos términos se definen a continuación:
- 1.6.1. **SECCIÓN I:** Corresponde al clausulado que tiene aplicación durante la FASE PRE CONSTRUCTIVA del PROYECTO y es el documento en virtud del cual LOS ADQUIRIENTES ADHERENTES se vinculan al presente CONTRATO, para que con los recursos recibidos ALIANZA separe el(los) ACTIVOS INMOBILIARIOS DEL PROYECTO indicado(s) en el respectivo CONTRATO DE ADHESIÓN a adquirir por parte del ADQUIRIENTE ADHERENTE y administre los recursos existentes en las participaciones individuales constituidas por los ADQUIRIENTES ADHERENTES en el FONDO. Lo anterior, hasta tanto se cumplan las condiciones para que los recursos sean entregados conforme se indica en las DISPOSICIONES del CONTRATO DE ADHESIÓN. En consecuencia, una vez LOS FIDEICOMITENTES cumplan con las condiciones establecidas en la cláusula octava de este

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.





**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S., LA CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO
FAMILIAR – COLSUBSIDIO Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

- CONTRATO** y en el **CONTRATO DE ADHESIÓN**, **LOS FIDEICOMITENTES** podrán disponer de los recursos entregados por los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**.
- 1.6.2. SECCIÓN II:** Corresponde al clausulado que tiene aplicación durante la **FASE CONSTRUCTIVA** del **PROYECTO** que contiene los términos y condiciones en virtud de los cuales **LOS FIDEICOMITENTES** se comprometen a construir, entregar y transferir al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este **CONTRATO** el (los) **ACTIVOS INMOBILIARIOS DEL PROYECTO** a los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**, y estos últimos se obligan a pagar el precio correspondiente, todo conforme lo establecido en el **CONTRATO DE ADHESIÓN**.
- 1.7. ADQUIRIENTES ADHERENTES:** Son las personas naturales, jurídicas, fideicomisos o fondos de inversión colectiva, quienes adelantarán previamente el procedimiento de **VINCULACIÓN** en la **FIDUCIARIA**, que tienen interés en adquirir **ACTIVOS INMOBILIARIOS DEL PROYECTO**, quienes se adhieren al presente **CONTRATO** de acuerdo con las declaraciones y disposiciones formuladas en el **CONTRATO DE ADHESIÓN**. En desarrollo del presente contrato, dichas personas entregarán los recursos en el número de encargo a su nombre en el **FONDO**, según los plazos y montos establecidos en el respectivo plan de aportes y suscribirán los **ACUERDOS ADHESIÓN**, con la única finalidad que a la terminación del **PROYECTO**, siempre y cuando se encuentre al día en los pagos referenciados en el plan de aportes les sea transferido el **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este **CONTRATO** el(los) respectivo **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO**.
- 1.8. BENEFICIARIO CONDICIONADO:** Durante la **FASE PRE CONSTRUCTIVA**, son **LOS FIDEICOMITENTES**, hasta tanto se acredite el cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** de recursos que aportan los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**, quienes se encuentran habilitados para recibir todas las sumas de dinero entregadas por los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** en el encargo fiduciario a su nombre en el **FONDO**. Por el contrario, si las referidas **CONDICIONES DE GIRO** no se cumplen en los términos de este **CONTRATO**, los beneficiarios de tales recursos serán los respectivos **ADQUIRIENTES ADHERENTES**.
- 1.9. BENEFICIARIO:** Es(Son) el(los) mismo(s) **FIDEICOMITENTES**.
- 1.10. CONDICIONES DE GIRO o PUNTO DE EQUILIBRIO:** Corresponden a las condiciones definidas directamente por **LOS FIDEICOMITENTES**, las cuales deben ser acreditadas a **LA FIDUCIARIA** previamente, para que el **BENEFICIARIO CONDICIONADO** pueda disponer de los recursos recibidos por los **ADQUIRENTES ADHERENTES**, con la finalidad de que éste de inicio a la **FASE CONSTRUCTIVA**.
- 1.10.1. CONSTRUCTOR:** Es el mismo **FIDEICOMITENTE GERENTE ESTRUCTURADOR Y CONSTRUCTOR**, 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, por tanto es el único responsable de la construcción y por lo 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 tal razón el **FIDEICOMITENTE GERENTE ESTRUCTURADOR Y CONSTRUCTOR** es el responsable de dar cumplimiento a las obligaciones de Constructor y de Enajenador de Vivienda, bajo los términos de la Ley 1796 de 2016, incluso durante el período establecido en la citada Ley para el amparo patrimonial dispuesto en la misma. 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 **FIDEICOMITENTE GERENTE, ESTRUCTURADOR Y CONSTRUCTOR**.
- 1.11. CONTRATO:** Corresponde al presente Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria.
- 1.12. CRÉDITO FOVIS:** corresponde al crédito otorgado por la **CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR – COLSUBSIDIO** en calidad de **ADMINISTRADOR DEL FOVIS** a los **FIDEICOMITENTES** para el desarrollo del **PROYECTO** como una de las fuentes de financiación.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2021208087-010-000** del 10 de noviembre de 2021.



**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S., LA CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO
FAMILIAR – COLSUBSIDIO Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

- 1.13. **EXCEDENTES, RENTAS o UTILIDADES:** Corresponderán a los **FIDEICOMITENTES** los recursos y bienes, que se encuentren en el **FIDEICOMISO** al momento de proceder con la liquidación de la **FASE PRE-CONSTRUCTIVA** y **FASE CONSTRUCTIVA** del **PROYECTO**.
- 1.14. **FASE PRE-CONSTRUCTIVA:** Es el periodo comprendido entre la fecha de celebración del presente contrato hasta la obtención de las **CONDICIONES DE GIRO**. La finalidad de esta fase es la que se establece más adelante.
- 1.15. **FASE CONSTRUCTIVA:** Es el periodo comprendido desde el cumplimiento oportuno de las **CONDICIONES DE GIRO** hasta la fecha de inicio de la **FASE POSTCONSTRUCTIVA**, para lo cual el estado de la obra deberá encontrarse terminada al cien por ciento (100%), lo que se acreditará con un informe del **PROYECTO** donde conste que la obra se ejecutó en su totalidad. La finalidad de esta fase es la que se establece más adelante.
- 1.16. **FASE POSTCONSTRUCTIVA:** Se inicia a partir del día siguiente a la fecha en que haya finalizado la **FASE CONSTRUCTIVA** de cada una de las etapas del **PROYECTO** e irá hasta la liquidación del **FIDEICOMISO**.
- 1.17. **FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO:** Es el conjunto de derechos, bienes y obligaciones constituido mediante la celebración del contrato de fiducia mercantil, el cual denomina **FIDEICOMISO CALLE 63** a través del cual se desarrolla el **PROYECTO KARAKALI**.
- 1.18. **FIDEICOMITENTE GERENTE, ESTRUCTURADOR Y CONSTRUCTOR:** Se denominará así en el presente contrato a la sociedad que se encuentra identificada en la comparecencia de este **CONTRATO**, y cuya participación en el **FIDEICOMISO** corresponde al **veintisiete punto cinco (27.5%)** de los derechos fiduciarios derivados del mismo, quien tendrá los derechos y obligaciones establecidas en el presente **CONTRATO**.
- 1.19. **FIDEICOMITENTE GERENTE COMERCIALIZADOR Y FINANCIADOR:** Se denominará así en el presente contrato a la persona jurídica que se encuentra identificada en la comparecencia de este **CONTRATO**, y cuya participación en el **FIDEICOMISO** corresponde al **setenta y dos punto cinco (72.5%)** de los derechos fiduciarios derivados del mismo, quien tendrá los derechos y obligaciones establecidas en el presente **CONTRATO**.
- 1.20. **FIDEICOMITENTE(S):** Son en general, las personas naturales o jurídicas, patrimonios autónomos y demás entes o sujetos de derecho, que se obligan a hacer aportes en dinero, inmuebles y/o en gestiones para el desarrollo del **PROYECTO** y en cuyo beneficio se celebra el contrato de fiducia mercantil. Son de varias clases, según el tipo de aporte y según la fase en que se encuentre el **FIDEICOMISO**, se tendrán por tales a **EL FIDEICOMITENTE GERENTE, ESTRUCTURADOR Y CONSTRUCTOR** y **el FIDEICOMITENTE GERENTE COMERCIALIZADOR Y FINANCIADOR**, en las proporciones enunciadas en las correspondientes definiciones. Queda claro que las instrucciones que se deban impartir a la **FIDUCIARIA**, salvo aquellas que expresamente se hayan establecido a cargo de un **FIDEICOMITENTE(S)** en particular, deberán ser impartidas por **EL FIDEICOMITENTE GERENTE, ESTRUCTURADOR Y CONSTRUCTOR** y **el FIDEICOMITENTE GERENTE COMERCIALIZADOR Y FINANCIADOR** de manera conjunta.
- 1.21. **FIDUCIARIA o ALIANZA:** 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.
- 1.22. **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, cuyo reglamento se encuentra publicado en la página web www.alianza.com.co.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2021208087-010-000** del 10 de noviembre de 2021.





Alianza

Fiduciaria

MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S., LA CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR – COLSUBSIDIO Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

- 1.23. **FOVIS:** Una de las fuentes de financiación Son los fondos administrados por la CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR – COLSUBSIDIO en su calidad de ADMINISTRADOR DEL FOVIS para el subsidio familiar de vivienda (Fovis) en seguimiento a las políticas fijadas por el Gobierno Nacional, constituido por los aportes que realice la respectiva Caja de Compensación Familiar y sus rendimientos, en los porcentajes definidos en la Ley 633 de 2000, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 16 de la Ley 789 de 2002, modificado por el artículo 29 de la Ley 1430 de 2010 y lo dispuesto en el Decreto 1077 de 2015.
- 1.24. **GERENTE DEL PROYECTO, EL GERENTE O LA GERENCIA:** Son los mismos FIDEICOMITENTES quienes estarán encargados de adelantar, por su exclusiva cuenta y riesgo, la gestión administrativa, financiera, contable, jurídica, de promoción y técnica del PROYECTO, así como la coordinación general de éste.
- 1.25. **INMUEBLE(S):** Son los predios que se describirán más adelante, sobre los cuales se desarrollará el PROYECTO denominado KARAKALI, identificados con los Folios de Matricula Inmobiliaria Número 50C-213503, 50C-279274, 50C-281226, 50C-518384 y 50C-38103 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro ubicados en las siguientes direcciones respectivamente, Calle 63A BIS 14 57, Carrera 15 63A 28, Calle 63A BIS 14 41, Carrera 15 63A 22 y Calle 63A BIS 14 51, en la ciudad de Bogotá D.C., de propiedad del FIDEICOMISO.
- 1.26. **SUPERVISOR TÉCNICO INDEPENDIENTE:** Es el Ingeniero Civil o Arquitecto o persona jurídica especializada en estas áreas, designada por LOS FIDEICOMITENTES independiente de estos últimos, por lo que no podrá ser empleado, socio, accionista, controlada, controlante, matriz o subordinada de LOS FIDEICOMITENTES o tener parentesco en hasta el cuarto grado de consanguinidad o primero civil o primero de afinidad u ostentar la calidad de compañero permanente en relación con LOS FIDEICOMITENTES o sus representantes legales, o encontrarse inmerso en cualquiera de los supuestos de que trata el parágrafo segundo del artículo 44 de la Ley 964 de 2005, o en situaciones de conflicto de interés con LOS FIDEICOMITENTES. Sus actividades, obligaciones y responsabilidades serán las propias a las que obliga la supervisión técnica independiente según Ley 400 de 1997, y demás normas que lo modifiquen o adicionen, quien en todo caso, asumirá las obligaciones previstas en el artículo 4º de la Ley 1796 de 2016. ALIANZA se reserva la facultad de objetar al SUPERVISOR TÉCNICO INDEPENDIENTE por razones tales como aparecer en cualquiera de las listas de lavado de activos, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la lista de la Oficina de Control de Lavado de activos en el Exterior (OFAC) y/o la lista Clinton.
- 1.27. **PROMESAS DE COMPRAVENTA:** Son los contratos celebrados entre LOS FIDEICOMITENTES y los terceros interesados en adquirir ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO, en virtud de los cuales EL FIDEICOMITENTE GERENTE, ESTRUCTURADOR Y CONSTRUCTOR se compromete a construir y EL FIDEICOMITENTE GERENTE COMERCIALIZADOR Y FINANCIADOR a vender determinados ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO, y los terceros se obligan a pagar al FIDEICOMISO el precio correspondiente. Queda entendido que ALIANZA y el FIDEICOMISO no son parte de la señalada promesa de compraventa.
- 1.28. **PROYECTO:** Es el proyecto inmobiliario de Vivienda de Interés social de renovación urbana VIS que llevarán a cabo LOS FIDEICOMITENTES bajo su única y exclusiva responsabilidad, denominado KARAKALI, sobre los INMUEBLES, cuyas características generales del PROYECTO, definidas por LOS FIDEICOMITENTES, conforme lo establecido en la caratula del presente contrato.
- No obstante, la anterior descripción, la misma podrá ser modificada conforme los requerimientos de autoridades competentes, condiciones físicas y comerciales, con miras a optimizar el desarrollo del PROYECTO, ello con las debidas autorizaciones.
- 1.29. **RESPONSABLES DEL PROYECTO:** Son conjuntamente EL FIDEICOMITENTE GERENTE, ESTRUCTURADOR Y CONSTRUCTOR y EL FIDEICOMITENTE GERENTE COMERCIALIZADOR Y FINANCIADOR

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.





Alianza
Fiduciaria

MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S., LA CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR – COLSUBSIDIO Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

- 1.30. **TÍTULO JURÍDICO:** Corresponde al título jurídico bajo el cual el **FIDEICOMISO** realizará la transferencia jurídica del **PROYECTO** a favor de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**, durante la **FASE CONSTRUCTIVA** o **FASE POSTCONSTRUCTIVA** conforme lo previsto en el presente **CONTRATO**, el cual para el presente contrato corresponde a (**compraventa**).
- Una vez cumplidas las **CONDICIONES DE GIRO** los recursos serán considerados como un aporte al **FIDEICOMISO** junto con los rendimientos que dichos recursos hayan producido.
- 1.31. **VINCULACIÓN:** Corresponde al procedimiento interno establecido por la **FIDUCIARIA** para efectos del conocimiento del cliente y origen de fondos el cual incluye el diligenciamiento y suscripción 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** 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**.

SEGUNDA.MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES

- 2.1 El desarrollo del **PROYECTO**, será única y exclusivamente responsabilidad de **LOS FIDEICOMITENTES**, quienes estarán encargados de realizar, sin participación alguna de la **FIDUCIARIA**, los estudios de factibilidad, construcción, la promoción y comercialización del **PROYECTO**, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo.
- 2.2 **LOS FIDEICOMITENTES** y la **FIDUCIARIA** podrán acordar que la ejecución y operación del **FIDEICOMISO** sea a través de canales tecnológicos, por lo que los documentos que la **FIDUCIARIA** llegue a requerir de parte de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** o de los mismos **FIDEICOMITENTES**, serán tramitados a través de dichos canales de modo tal que los mismos puedan ser firmados mecánica, electrónica o digitalmente.
- 2.3 El(los) **FIDEICOMITENTES** lo mismo que las personas que actúan en su nombre, declaran bajo la gravedad del juramento que se encuentra(n): (i) Solvente económicamente y que la transferencia de los bienes que realiza mediante la suscripción de este **CONTRATO** se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente **CONTRATO**; (ii) Debidamente constituido(s), válido(s) y actualmente existente(s) bajo las leyes de su respectiva jurisdicción de constitución; (iii) Cuenta(n) con la facultad, la capacidad técnica, administrativa y financiera acorde con la magnitud del proyecto que desarrollará, así como con la capacidad corporativa y el derecho legal de ser propietario de sus bienes, para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad y que se propone(n) adelantar, cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente contrato, por lo cual declara y garantiza que es propietario y titular pleno de los activos que son transferidos por él a título de fiducia mercantil irrevocable, y que los mismos se hallan libres de cualquier gravamen o limitación de dominio que afecte su utilización para los fines propios del objeto del presente **CONTRATO**; (iv) Que obtendrá de la autoridad distrital o municipal correspondiente, los registros necesarios para adelantar las actividades de enajenación del **PROYECTO** en los términos de este contrato; (v) Cumple con la totalidad de los requerimientos de ley; (vi) Que se obligan a obtener dentro de los términos y condiciones establecidos en este **CONTRATO**, los permisos y las licencias urbanísticas para el desarrollo del **PROYECTO**, y a desarrollar el mismo, conforme a dichas licencias y permisos 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**; (vii) Que a la fecha está(n) cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que lo obliguen o que vinculen sus bienes o afecten su situación financiera y hará(n) su mejor esfuerzo como un buen hombre de negocios para evitar cualquier tipo de incumplimiento; (viii) Que a su leal saber y entender, ha pagado oportunamente y se encuentra(n) al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tienen derecho sus trabajadores según la legislación laboral colombiana y que tiene(n) constituidas todas las reservas y provisiones que razonablemente se requieren para reflejar los riesgos derivados de sus negocios; (ix) Que los bienes que entrega(n) a título de fiducia mercantil no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con los decretos

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2021208087-010-000** del 10 de noviembre de 2021.





**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S., LA CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO
FAMILIAR – COLSUBSIDIO Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

- 4336 y 4334 de 2008 (Captación masiva y habitual de dineros), la Ley 190 de 1995, Ley 365 de 1997, Ley 590 de 2000, Ley 1708 de 2014, Ley 793 de 2002 y la Ley 1121 de 2006 (Por la cual se dictan normas para la prevención, detección, investigación y sanción de la financiación del terrorismo), la Ley 1708 de 2004 y la Ley 1809 de 2017 (Extinción de dominio), entre otras disposiciones, ni han sido utilizados por él (los), sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios 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 y (x) Que no tiene conocimiento de demandas o procedimientos pendientes ante cualquier autoridad judicial o gubernamental o arbitral que puedan afectar el desarrollo del **PROYECTO**.
- 2.4** Las partes manifiestan, que con base en las obligaciones que del presente contrato se derivan para cada una de ellas, han evaluado y legado a la conclusión que en desarrollo del **FIDEICOMISO** no hay lugar a situaciones que puedan llevar a posibles de conflictos de interés. Sin embargo, acuerdan que en caso de presentarse tales situaciones, se revelarán y administrarán ante los órganos correspondientes.
- 2.5** **LOS FIDEICOMITENTES** declara(n) 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.
- 2.6** En el evento en que **LOS FIDEICOMITENTES** se someta al régimen de insolvencia previsto en la Ley 1116 de 2006, Decreto 560 del 2020, y demás normas que los modifiquen, el presente **CONTRATO** queda sujeto a los efectos previstos en dicha norma de modo que la **FIDUCIARIA** procederá conforme las instrucciones que el promotor o liquidador le indiquen sin que por ello se le endilgue responsabilidad alguna por tal hecho.
- 2.7** **LOS FIDEICOMITENTES** declara(n) 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.
- 2.8** La **FIDUCIARIA** realizó entrevista a **LOS FIDEICOMITENTES**, 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), demás normas y procedimientos internos que regulen la materia.
- 2.9** 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 **CONTRATO DE ADHESIÓN** y el reglamento del **FONDO**.
- 2.10** **LOS FIDEICOMITENTES** 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**.
- 2.11** Los(El) **FIDEICOMITENTES** manifiestan que **ALIANZA**, los 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 mismo. En caso de existir alguna queja o reclamación puede contactarse con nuestro Defensor del Consumidor Financiero: correo Electrónico:

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2021208087-010-000** del 10 de noviembre de 2021.



**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S., LA CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO
FAMILIAR – COLSUBSIDIO Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

defensoriaalianzafiduciaria@ustarizabogados.com Teléfono:+601 (1) 6108161-+601 (1) 6108164 Dirección: Cra 11A # 96 - 51 Oficina
203 Edificio Oficity, Bogotá Página Web:www.ustarizabogados.com

- 2.12 Los FIDEICOMITENTES** con la suscripción del presente contrato declaran que conocen y aceptan los términos y condiciones de utilización de la herramienta tecnológica Alianza en Línea Portal Mi Fiducia que se encuentra alojado en la página Web <https://www.alianza.com.co/mi-fiducia> (ACUERDO MARCO PARA LA UTILIZACIÓN DEL SERVICIO DE ALIANZA EN LÍNEA)
- 2.13 Los FIDEICOMITENTES** con la suscripción del presente contrato asumen total responsabilidad por las operaciones que realice directamente, el ADMINISTRADOR DE CUENTA o los usuarios creados por él en el portal Mi Fiducia, por lo cual toda operación que se cargue y valide en el referido portal se presume fue cargada directamente por **LOS FIDEICOMITENTES**, ADMINISTRADOR DE CUENTA y los usuarios creados por él, en consecuencia **LOS FIDEICOMITENTES** reconocen como prueba de las operaciones o transacciones efectuadas, los registros electrónicos que se generen bajo sus claves, usuarios y/o contraseñas.
- 2.14 LOS FIDEICOMITENTES** mediante el presente contrato nombran como **ADMINISTRADOR DE CUENTA** a: CESAR AUGUSTO ZABALA FONSECA identificado con CC número 79.983.496, con correo electrónico cesar.zabalafo@colsubsidio.com y número de celular 3002678419 y declara que el mismo es su entera confianza.
- 2.15 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 **CONTRATO DE ADHESIÓN** y el reglamento del **FONDO**.
- 2.16 Los (El) FIDEICOMITENTES** manifiestan que han recibido copia de la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria elaborada por la Superintendencia Financiera de Colombia, así como la copia del presente contrato. En todo caso, el ABC de negocios fiduciarios, la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria y el reglamento del **FONDO** se encuentran a disposición de los **FIDEICOMITENTES** y de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** del quien los puede consultar en la página web www.alianza.com.co.
- 2.17** Que conforme se dispone en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, según el Capítulo 1 del Título II de la Parte II, subnumerales 5.2.1.3. y 5.2.1.6., la **FIDUCIARIA** recibió el punto de equilibrio establecido directamente por parte de **LOS FIDEICOMITENTES** quien afirma que su determinación no compromete la viabilidad del **PROYECTO** conforme al estudio de prefactibilidad entregado por este.

TERCERA.NATURALEZA DEL CONTRATO:

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria es un contrato de derecho privado que se rige por las normas del Código de Comercio y del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1993); por lo tanto, los bienes fideicomitidos constituyen un patrimonio autónomo independiente y separado de los patrimonios de las partes en este contrato, el cual está exclusivamente destinado a los fines del presente **CONTRATO**. En consecuencia, los bienes de propiedad del patrimonio autónomo se destinarán exclusivamente al cumplimiento del objeto del presente **CONTRATO**.

CUARTA.OBJETO DEL CONTRATO

El presente **CONTRATO** tendrá por objeto que:

- 1. ALIANZA** como vocera del **FIDEICOMISO**, mantenga la titularidad jurídica de los bienes que se le transfieran a título de fiducia mercantil para la conformación del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, y de aquellos que en ejecución del presente **CONTRATO** le sean transferidos posteriormente al mismo título o según lo dispuesto en el presente **CONTRATO**, incluidas las mejoras que se realicen por parte de **LOS FIDEICOMITENTES**. Así mismo reciba, administre, invierta, los recursos que éste aporte según lo dispuesto en el presente **CONTRATO**.
- 2. ALIANZA** reciba y administre los recursos que paguen los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**, los cuales serán invertidos temporalmente

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2021208087-010-000** del 10 de noviembre de 2021.



**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S., LA CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO
FAMILIAR – COLSUBSIDIO Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

en **EL FONDO**.

3. A través del **FIDEICOMISO** y sobre el **INMUEBLE** que lo conforma, los **FIDEICOMITENTES** desarrollen el **PROYECTO**, bajo su exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera, jurídica y administrativa.
4. **ALIANZA** entregue a los **FIDEICOMITENTES**, los recursos del **FIDEICOMISO**, así como los recursos entregados por los terceros interesados en vincularse al **PROYECTO** que constituyeron encargos fiduciarios en el **FONDO** y suscribieron el correspondiente **CONTRATO DE ADHESIÓN**, junto con sus rendimientos, una vez acreditadas las **CONDICIONES DE GIRO**, en la medida que dichos **FIDEICOMITENTES** efectúen la solicitud de giro en los términos del presente **CONTRATO**. Los recursos del **FIDEICOMISO**, que hayan sido aportados directamente por los **FIDEICOMITENTES** y que sean de su propiedad podrán ser puestos a disposición de los **FIDEICOMITENTES** antes del cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**, por cuanto pertenecen a los **FIDEICOMITENTES**.
5. Una vez terminadas las obras objeto del **PROYECTO** por parte del **FIDEICOMITENTE GERENTE ESTRUCTURADOR Y CONSTRUCTOR** y previamente incorporadas al **FIDEICOMISO** las mejoras realizadas en desarrollo de dicho **PROYECTO** transfiera a los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**, al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este **CONTRATO** (Compraventa), los **ACTIVOS INMOBILIARIOS DEL PROYECTO** respecto de los cuales adquirieron el derecho, siempre y cuando se encuentren a paz y a salvo por todo concepto derivado del presente **CONTRATO** y del **CONTRATO DE ADHESIÓN** respectivo.
6. Entregue al **BENEFICIARIO** del **FIDEICOMISO**, los bienes y recursos que se encuentren formando parte del **FIDEICOMISO** al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado al menos el noventa y cinco por ciento (95%) de la transferencia de las unidades a los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**, y se hayan cubierto todos los costos y gastos del **FIDEICOMISO**.

PARÁGRAFO PRIMERO: En el evento de no cumplirse las **CONDICIONES DE GIRO**, dentro de los plazos previstos en el presente **CONTRATO**, la **FIDUCIARIA**, así lo informará a los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** y por lo tanto pondrá a disposición de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**, 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 SEGUNDO: En virtud de lo anterior, **LOS FIDEICOMITENTES** declaran que la finalidad y el objeto del presente Contrato es instrumentalizar un esquema fiduciario con el fin de desarrollar el **PROYECTO** y permitir a **LOS FIDEICOMITENTES** ejecutar un Proyecto de Vivienda de Interés Social de acuerdo con el Literal b del artículo 58 de la Ley 388 de 1.997, el Numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, el Decreto 1070 de junio de 2019, los decretos reglamentarios que regulen la materia y demás normas concordantes que los sustituyan o modifiquen. Por lo tanto, **LOS FIDEICOMITENTES** declaran que la finalidad y objeto exclusivo del **FIDEICOMISO** es servir de instrumento fiduciario que permita el desarrollo del Proyecto de Vivienda de Interés Social **VIS** denominado **KARAKALI**. **LOS FIDEICOMITENTES** declaran que la totalidad del desarrollo del **PROYECTO** que se efectúa a través del **FIDEICOMISO** no excederá el plazo de diez (10) años.

En virtud de lo anterior, **ALIANZA** expedirá la certificación de que trata el numeral 2 del artículo 1.2.1.22.26 del Decreto Único Reglamentario número 1625 de 2016, o la norma que lo sustituya, siendo responsabilidad exclusiva de los **FIDEICOMITENTES**, realizar los trámites y acreditar la totalidad de requisitos establecidos por la normatividad aplicable para el acceso al beneficio tributario.

PARÁGRAFO TERCERO: El patrimonio autónomo tiene por objeto exclusivo la administración del desarrollo por parte de los **FIDEICOMITENTES** la totalidad del desarrollo de un proyecto de Vivienda de Interés Social – **VIS**, en los términos del numeral 2 del artículo 1.3.3.25 del Decreto número 961 de 2019 y 1070 de 2019, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, siendo responsabilidad exclusiva de los interesados, realizar los trámites y acreditar la totalidad de requisitos establecidos por la normatividad aplicable para el acceso al beneficio tributario.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2021208087-010-000** del 10 de noviembre de 2021.



**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S., LA CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO
FAMILIAR – COLSUBSIDIO Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

PARÁGRAFO CUARTO: LOS FIDEICOMITENTES declaran que como el desarrollo del PROYECTO estará a su cargo este será de su exclusiva responsabilidad de acuerdo con los roles indicados; y ni ALIANZA FIDUCIARIA S.A., individualmente considerada, ni como vocera del FIDEICOMISO que por el presente documento se modifica, responderán por la ejecución del PROYECTO, estabilidad y calidad del mismo, o los plazos de entrega, el precio y demás obligaciones relacionadas con éste, ni contrae responsabilidades de ninguna naturaleza relacionadas con todos y cada uno de los documentos técnicos y legales requeridos para adelantar EL PROYECTO, tales como pero sin limitación a: (i) Estudios de factibilidad del PROYECTO, presupuesto, flujo de caja; (ii) Estudios técnicos; (iii) Licencias de urbanismo, construcción, ambientales; (iv) Planos arquitectónicos generales, definitivos y aprobados; (v) Programa general del PROYECTO; (vi) Estructuración financiera del PROYECTO; (vii) Estudios de suelos y recomendaciones de cimentación; (viii) Planos, cálculos, diseños estructurales, memorias de cálculo y cantidades de obra; (ix) Reglamento de Propiedad Horizontal; (x) Contratos o subcontratos suscritos con terceros; (xi) Recibos de obra, paz y salvos por ICA (impuesto de industria y comercio).

En consecuencia queda entendido que el FIDEICOMISO constituye un vehículo a través del cual los FIDEICOMITENTES desarrollarán las mencionadas actividades bajo su propia cuenta y riesgo, sin que la FIDUCIARIA o los fideicomisos que administra y que se encuentren relacionados con el PROYECTO adquieran algún tipo de responsabilidad al respecto.

PARÁGRAFO QUINTO: Aspectos Excluidos Del Objeto: Dentro de las funciones y obligaciones a cargo de ALIANZA como entidad fiduciaria, no se incluyen, entre otras, las siguientes: (i) Sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones que la FIDUCIARIA adquiere en virtud de la celebración del presente contrato, queda entendido que ALIANZA no actuará en desarrollo del mismo como asesor jurídico, tributario, financiero, técnico, cambiario o de cualquier otra índole y, por tanto, no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos; (ii) Adelantar, directamente o por interpuesta persona el diseño, la supervisión técnica o administrativa, comercialización, promoción, construcción, gerencia, transferencias, interventoría, y demás aspectos del PROYECTO; (iii) La administración física del ACTIVO, pagos a terceros por cualquier concepto, tales como valorizaciones, servicios, licencias de funcionamiento o ambientales, etc y (iv) 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 presente contrato.

PARÁGRAFO SEXTO: Las partes del presente contrato, según sus respectivas calidades, tienen diferente injerencia en el presente contrato de fiducia, y 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.

QUINTA.CONFORMACIÓN DEL FIDEICOMISO:

Que el FIDEICOMISO actualmente ostenta la propiedad de los inmuebles identificados con los Folios de Matricula Inmobiliaria Número 50C-213503, 50C-279274, 50C-281226, 50C-518384 y 50C-38103 ubicados en las siguientes direcciones respectivamente, Calle 63A BIS 14 57, Carrera 15 63A 28, Calle 63A BIS 14 41, Carrera 15 63A 22 y Calle 63A BIS 14 51, en la ciudad de Bogotá D.C., de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro.

SANEAMIENTO POR EVICCIÓN Y VICIOS REDHIBITORIOS. EL FIDEICOMITENTE GERENTE ESTRUCTURADOR Y CONSTRUCTOR mediante el presente contrato se ha obligado al saneamiento para el caso de evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley, respecto de los inmuebles que ingresen al FIDEICOMISO, obligación que hacen extensiva no sólo hacia ALIANZA, sino también frente a terceros a quienes ésta transfiera los inmuebles o sus desmembraciones, haciendo suyas EL FIDEICOMITENTE GERENTE ESTRUCTURADOR Y CONSTRUCTOR dichas obligaciones. Desde ahora se entiende que el FIDEICOMITENTE GERENTE ESTRUCTURADOR Y

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.



**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S., LA CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO
FAMILIAR – COLSUBSIDIO Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

CONSTRUCTOR ha autorizado a **ALIANZA** para hacer constar esta cláusula en el texto del documento por el que se llegue a transferir a cualquier título la propiedad de los bienes fideicomitidos.

PARÁGRAFO PRIMERO: Al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** ingresarán (i) Los bienes y recursos que transfieran y entreguen **LOS FIDEICOMITENTES**, (ii) Una vez cumplidas las **CONDICIONES DE GIRO**, los recursos entregados por los **ADQUIRENTES ADHERENTES** durante la **FASE PRECONSTRUCTIVA** al **FONDO**, bajo los respectivos **ACUERDOS DE ADHESIÓN** y sus rendimientos, (iii) Los recursos entregados por los **ADQUIRENTES ADHERENTES** bajo los respectivos **ACUERDOS DE ADHESIÓN** durante **LA FASE CONSTRUCTIVA** y durante **LA FASE POSTCONSTRUCTIVA**, (iv) Los rendimientos que produzcan recursos que ingresen conforme a lo previsto en este párrafo los cuales incrementarán el **FIDEICOMISO**, y (v) Los recursos provenientes de las fuentes de financiación establecidas para el desarrollo del **PROYECTO**.

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

PARÁGRAFO TERCERO: 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 **ADQUIRENTES ADHERENTES** en ejecución del Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo (SARLAFT) y del riesgo LAFT sin que tal decisión genere algún tipo de responsabilidad a la **FIDUCIARIA**.

PARÁGRAFO CUARTO: Adicionalmente, el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** que por este acto se modifica se verá incrementado con el(los) bien(es) inmueble(s) en el(los) cual(es) se desarrollará el **PROYECTO**. La transferencia de dicho(s) inmueble(s) al **FIDEICOMISO**, debe ser irrevocable y sin limitaciones que impidan la posterior transferencia de las unidades y estar inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente será requisito indispensable para alcanzar las **CONDICIONES DE GIRO** establecidas en el presente **CONTRATO**. (f)

PARÁGRAFO QUINTO: Respecto de los inmuebles que vayan a ingresar al **FIDEICOMISO**, la **FIDUCIARIA** llevará a cabo, de manera previa, la verificación de la cadena de tradición de los mismos, sobre las anotaciones realizadas en el respectivo certificado de tradición. Dicha verificación en ningún caso constituye un estudio de títulos, y en todo caso se reserva el derecho a aceptar o no el incremento de dicho(s) **INMUEBLE(s)** al **FIDEICOMISO**.

PARÁGRAFO SEXTO: En todo caso, independiente de los controles que al respecto lleve a cabo la **FIDUCIARIA**, es responsabilidad de **LOS FIDEICOMITENTES** llevar a cabo de manera integral las actividades relacionadas con el control y administración de lavado de activos y financiación del terrorismo, en relación con las personas naturales y jurídicas que pretendan transferir inmuebles al **FIDEICOMISO**, así como las que se identifican en el mencionado certificado en la cadena de tradición del inmueble. Todo de conformidad con las normas que al respecto le sean aplicables, según el tipo de entidad al que corresponda **LOS FIDEICOMITENTES** y su actividad económica.

PARÁGRAFO SEPTIMO: También formarán parte del **FIDEICOMISO** las mejoras que se efectúen en los **INMUEBLES** y en general la construcción del **PROYECTO** por parte de los **FIDEICOMITENTES**, conforme a lo previsto en este contrato.

PARÁGRAFO OCTAVO: EL **FIDEICOMITENTE GERENTE ESTRUCTURADOR Y CONSTRUCTOR** se obliga a responder por las mejoras que se efectúen en los inmuebles fideicomitidos y en general por la construcción del **PROYECTO** ante **ALIANZA** y ante terceros, de tal manera

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2021208087-010-000** del 10 de noviembre de 2021.



**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S., LA CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO
FAMILIAR – COLSUBSIDIO Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

que será el FIDEICOMITENTE GERENTE ESTRUCTURADOR Y CONSTRUCTOR el único y exclusivo responsable por cualquier acto o hecho que se relacione con dichas mejoras y con la construcción del PROYECTO. Esta estipulación deberá constar en el texto del documento por el que se llegue a transferir al TITULO JURIDICO establecido en el presente contrato los bienes fideicomitidos.

SÉXTA.PATRIMONIO AUTÓNOMO:

Para todos los efectos legales, con los bienes transferidos se conforma un PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO CALLE 63, el cual estará afecto al objeto establecido en este documento, según las instrucciones que imparta quien de conformidad con el presente contrato fiduciario se encuentre facultado para hacerlo de tiempo en tiempo, y dichos bienes se mantendrán separados del resto de los activos de la FIDUCIARIA y de los que pertenezcan a otros patrimonios autónomos. Los bienes que conforman el PATRIMONIO AUTÓNOMO no forman parte de la garantía general de los acreedores de la FIDUCIARIA ni de los FIDEICOMITENTES, o BENEFICIARIOS, y sólo se destinarán al cumplimiento de las obligaciones contraídas en el cumplimiento de la finalidad perseguida con este contrato, de conformidad con lo establecido en los Artículos 1227, 1233 y 1238 del Código de Comercio.

SÉPTIMA.CUSTODIA Y TENENCIA DE LOS BIENES

LOS FIDEICOMITENTES conservarán la custodia y la tenencia material de los bienes inmuebles que conformen el FIDEICOMISO. Se entenderá por lo anterior, que mediante la suscripción del presente contrato, de LOS FIDEICOMITENTES instruyen a ALIANZA para que le entregue a favor del FIDEICOMITENTE GERENTE ESTRUCTURADOR Y CONSTRUCTOR la custodia y tenencia de los bienes inmuebles que ingresen al FIDEICOMISO, a título de Comodato Gratuito y Precario, como consta a continuación:

7.1. OBLIGACIONES DEL COMODATARIO:

1. No darle al inmueble objeto del comodato un uso diferente al que corresponda para el desarrollo del PROYECTO.
2. No ceder el presente contrato, ni entregar la custodia y tenencia del inmueble a cualquier título o entregarlo en arrendamiento sin la autorización escrita de EL COMODANTE, renunciando a cualquier derecho que sobre este punto exista a su favor.
3. Notificar a ALIANZA de cualquier hecho que pueda atentar contra su derecho de dominio o libre disfrute de la tenencia por parte de cualquier tercero.
4. Restituir a ALIANZA la tenencia del bien junto con las mejoras efectuadas en él sin derecho a retención o reclamación de perjuicios. Esta obligación será exigible desde el día sexto calendario siguiente al envío de la comunicación de petición de entrega de los bienes efectuada por ALIANZA, la cual deberá ser motivada. Para estos efectos será prueba suficiente la guía de entrega al destinatario expedida por la empresa de correo certificado a través de la cual se haya enviado el correspondiente requerimiento de restitución.
5. Permitir que ALIANZA o el funcionario designado por ella, inspeccione en cualquier momento el estado en que se encuentran los bienes objeto de comodato.

7.2. RESPONSABILIDAD DEL COMODATARIO.

En virtud de presente comodato, el COMODATARIO se constituye en guardián de los bienes objeto del mismo en los términos de la responsabilidad civil por actividades peligrosas, y por ende en el responsable por la realización, la dirección, manejo y control de todas las actividades que se realicen en dichos bienes. El COMODATARIO responderá hasta por la culpa levisima en el uso que dé a los bienes objeto de comodato, ante ALIANZA, ante EL FIDEICOMISO, y ante cualquier tercero, por los daños o perjuicios, y en general por cualquier

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.





**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S., LA CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO
FAMILIAR – COLSUBSIDIO Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

reclamación que puedan derivarse del desarrollo de las citadas actividades, o del descuido en la custodia o el mal uso que a dichos bienes se les dé.

7.3. TERMINACION,

ALIANZA podrá en cualquier momento dar por terminado el presente contrato de comodato, y revocar la custodia y tenencia que ostenta el **COMODATARIO**, con sólo requerirlo por escrito. En el evento de la revocatoria antes mencionada, **EL COMODATARIO**, se compromete a restituir la tenencia del bien objeto de comodato conforme a lo establecido en la presente cláusula. Esta obligación será exigible por vía ejecutiva con la sola presentación de este contrato y copia de la comunicación enviada al **COMODATARIO** por medio de la cual se le solicita la restitución de la tenencia. En todo caso, **EL COMODATARIO** deberá cancelar a título de multa al **FIDEICOMISO** cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales vigentes por cada día de mora en la restitución del inmueble, sin perjuicio del cobro de los perjuicios que se causen por dicha mora.

7.4. DURACIÓN DEL CONTRATO DE COMODATO:

El contrato de comodato, tendrá una duración igual a la duración del presente contrato de fiducia mercantil. El contrato de comodato no estará sujeto a registro público y se terminará de pleno derecho respecto de las unidades resultantes del proyecto, por el hecho de la transferencia de dominio a los **ADQUIRENTES ADHERENTES** y su respectiva entrega material por parte del **COMODATARIO**.

OCTAVA.DESARROLLO DEL PROYECTO

El **PROYECTO** será desarrollado mediante dos fases: i) **PRE CONSTRUCTIVA**; ii) **FASE CONSTRUCTIVA** y iii) **FASE POSTCONSTRUCTIVA** cuyas finalidades se indican a continuación:

8.1. FASE PRECONSTRUCTIVA: Tiene por finalidad la recepción de los recursos que los **ADQUIRENTES ADHERENTES** consignan en la cuenta especial que indique la **FIDUCIARIA**, para lo cual cada uno de los **ADQUIRENTES ADHERENTES** deberán suscribir los correspondientes **ACUERDOS DE ADHESIÓN** en los que se designe a los **FIDEICOMITENTES** como **BENEFICIARIO CONDICIONADO** y en el evento en que éste acredite a la **FIDUCIARIA** todas y cada una de las **CONDICIONES DE GIRO** del **PROYECTO** conforme se establece en el presente **CONTRATO**; dichos recursos serán entregados a su favor. Las **CONDICIONES DE GIRO**, se entenderán acreditadas una vez **LA FIDUCIARIA** valide el cumplimiento de las siguientes **CONDICIONES DE GIRO** en virtud de la información suministrada por los **FIDEICOMITENTES**.

Este periodo comprende la elaboración por parte de **LOS FIDEICOMITENTES** de los diseños y estudios técnicos y financieros, y el desarrollo de las actividades necesarias para la obtención de recursos dirigidos a la realización de **EL PROYECTO**, lo cual incluye la vinculación al mismo de los **ADQUIRENTES ADHERENTES**, para lo cual **EL FIDEICOMITENTE GERENTE COMERCIALIZADOR Y FINANCIADOR** adelantará todas las gestiones correspondientes a la promoción del **PROYECTO**.

<u>Condiciones jurídicas del PROYECTO</u>	Que los terrenos en los cuales se va a desarrollar el PROYECTO se hayan adquirido con el lleno de las formalidades que la ley exige para este tipo de negociaciones esto es la transferencia de los terrenos, lo cual se acreditará con la transferencia de los INMUEBLES al FIDEICOMISO .
	La entrega del Certificado de Tradición y Libertad del INMUEBLE en cual conste la transferencia en los términos del presente contrato, cuya fecha de expedición no podrá ser mayor a treinta días calendario de antelación a su entrega a ALIANZA .

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2021208087-010-000** del 10 de noviembre de 2021.





Alianza
Fiduciaria

MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S., LA CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR – COLSUBSIDIO Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

	<p>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 radicación, suscrito por alguno de los abogados externos autorizados por LA FIDUCIARIA 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 los ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO del PROYECTO a los ADQUIRIENTES ADHERENTES.</p>
Condiciones Técnicas:	<p>La existencia y entrega a ALIANZA de la licencia de construcción del PROYECTO debidamente ejecutoriada y vigente, cuyo titular sea el mismo FIDEICOMITENTE GERENTE ESTRUCTURADOR Y CONSTRUCTOR</p> <p>La existencia y entrega a ALIANZA del flujo de caja y el presupuesto de obra.</p> <p>La constancia de la radicación ante la autoridad administrativa competente de los documentos necesarios para desarrollar actividades de Anuncio y Enajenación de las unidades inmobiliarias del PROYECTO, en los términos establecidos en la normatividad aplicable vigente.</p> <p>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 FIDEICOMITENTE GERENTE COMERCIALIZADOR Y FINANCIADOR</p> <p>La presentación a ALIANZA de las pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, con el comprobante de pago de la prima correspondiente, constituidas por los FIDEICOMITENTE GERENTE ESTRUCTURADOR Y CONSTRUCTOR S, que ampare todos los riesgos de la construcción, incluidos pero sin limitarse a los riesgos de daño de la obra, los riesgos en la construcción, los daños a maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil, cuya vigencia sea igual a la duración del PROYECTO, en cada una de sus etapas, teniendo en cuenta la duración de la FASE CONSTRUCTIVA establecida en este contrato. Estas pólizas deberán indicar que el beneficiario será el FIDEICOMISO.</p>
Condiciones Financieras	<p>ACUERDOS DE ADHESIÓN que representen la adquisición de por lo menos el sesenta por ciento (60) de las unidades privadas que conforman el PROYECTO, junto con sus correspondientes encargos fiduciarios individuales constituidos por los ADQUIRIENTES ADHERENTES en el FONDO, en las cuales designen a los FIDEICOMITENTES como BENEFICIARIOS de los recursos en el evento que éste último cumpla con las CONDICIONES DE GIRO. Queda entendido que no se computarán para efectos del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO las unidades inmobiliarias que los FIDEICOMITENTES se haya reservado para sí. El referido porcentaje ha sido establecido por los FIDEICOMITENTES, quienes declaran que el mismo no compromete la viabilidad del PROYECTO.</p> <p>Recursos provenientes del CRÉDITO FOVIS derivado de la Promoción de Oferta o unidad de caja de Vivienda del Fondo de Vivienda de Interés Social – FOVIS constituido por la Caja Colombiana de Subsidio Familiar Colsubsidio, lo cual se acreditará con la entrega a ALIANZA del acta de aprobación del Consejo Directivo de la Caja Colombiana de Subsidio Familiar Colsubsidio que establezca la aprobación del CRÉDITO FOVIS y la destinación de dichos recursos para el desarrollo del PROYECTO.</p>
Otros	<p>Que se encuentren plenamente identificados y acreditados a cada uno de los ADQUIRIENTES ADHERENTES que son tenidos en cuenta con los ACUERDOS DE ADHESIÓN que dan cumplimiento de la condición financiera anterior, los recursos por ellos aportados al ENCARGO FIDUCIARIO en virtud de lo establecido en sus ACUERDOS DE ADHESIÓN.</p>

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.





**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S., LA CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO
FAMILIAR – COLSUBSIDIO Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

	Que los FIDEICOMITENTES hayan pagado la comisión fiduciaria y los gastos, si hay lugar a ellos, a que alude el presente CONTRATO .
--	--

PARÁGRAFO PRIMERO. Durante este periodo **ALIANZA** podrá poner a disposición de los **FIDEICOMITENTES** los recursos propios que éste ha aportado al **FIDEICOMISO** con destino al **PROYECTO**, para lo cual bastará la simple instrucción de los **FIDEICOMITENTES**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En el evento de no cumplirse las **CONDICIONES DE GIRO** del **PROYECTO** dentro de los plazos previstos en la caratula del presente contrato, la **FIDUCIARIA**, así lo informará a los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** y por lo tanto pondrá a disposición de éstos 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 y serán puestos a su disposición conforme los plazos establecidos en el reglamento del **FONDO**, contados desde la fecha del vencimiento indicado y se procederá de la forma establecida más adelante, en la cláusula relativa a la liquidación anticipada del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

PARÁGRAFO TERCERO: **ALIANZA** entregará al **BENEFICIARIO CONDICIONADO** los recursos que integren el encargo siempre y cuando (i) se hubieren cumplido las **CONDICIONES DE GIRO** del **PROYECTO**, (ii) hayan transcurrido quince (15) días hábiles después de la fecha de radicación de necesarios para desarrollar actividades de anuncio y enajenación y (iii) **ALIANZA** procederá informar del cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** y de la puesta a disposición de los recursos a favor de los **FIDEICOMITENTES**, para que estos impartan a **ALIANZA** las instrucciones para la disposición de los mismos con ocasión del desarrollo del **PROYECTO**.

PARÁGRAFO CUARTO: Los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** han sido informados que los recursos dinerarios de su vinculación deberán ser entregados única y exclusivamente a la **FIDUCIARIA** y no a los **FIDEICOMITENTES** directamente o por medio de sus promotores, sus agentes o empleados

PARÁGRAFO QUINTO: En atención a que las condiciones que constituyen el punto de equilibrio fueron definidas por los **FIDEICOMITENTES**, 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** haya determinado para el desembolso de los recursos derivados del esquema de financiación acreditado a la **FIDUCIARIA**, salvo que dicho condicionamiento recaiga sobre la aprobación misma del crédito en cuyo caso deberán acreditarse para el cumplimiento de las **CONDICIONES GIRO**.

PARÁGRAFO SEXTO: En el evento en que no se cumplan las **CONDICIONES DE GIRO**, los **FIDEICOMITENTES** podrán manifestar su intención de continuar con el **CONTRATO**, estableciendo nuevos tiempos de plazo para el cumplimiento de las señaladas condiciones, en dicho caso los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** podrán optar por continuar o no vinculados al **CONTRATO**, si los **ADQUIRIENTES 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 **ADQUIRIENTES ADHERENTES** deciden continuar con su vinculación lo podrán hacer suscribiendo el otro sí al **CONTRATO DE ADHESIÓN** haciendo expresa mención de su aceptación a la prórroga del **CONTRATO**.

8.2. FASE CONSTRUCTIVA: Se inicia a partir del día hábil siguiente a la fecha en que se hayan obtenido las **CONDICIONES DE GIRO**.

Así mismo, a partir de la acreditación del cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**, **ALIANZA** registrará como **ADQUIRIENTES ADHERENTES** de la **FASE CONSTRUCTIVA** a los terceros interesados en vincularse al **PROYECTO** que hayan suscrito o suscriban los correspondientes **ACUERDOS DE ADHESIÓN** y a partir de dicho momento los **FIDEICOMITENTES** podrán acceder a los recursos que entreguen los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2021208087-010-000** del 10 de noviembre de 2021.





Alianza
Fiduciaria

**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S., LA CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO
FAMILIAR – COLSUBSIDIO Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

A partir de la iniciación de este período, **ALIANZA** pondrá los recursos del **FIDEICOMISO** y sus correspondientes rendimientos, a disposición de los **FIDEICOMITENTES**, para la cancelación de la totalidad de los costos del **PROYECTO**, cuya solicitud de giro deberá constar por escrito suscrito por los **FIDEICOMITENTES**. Los recursos serán entregados a los **FIDEICOMITENTES** o a los terceros que éstos indique, en un plazo de **tres (3)** días hábiles siguientes a la fecha de radicación de la solicitud en **ALIANZA**, y en todo caso no antes de los quince (15) días siguientes a la radicación de los documentos necesarios para anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación del **PROYECTO**, ante la autoridad competente. Para lo cual seguirá el siguiente procedimiento:

El presente contrato tendrá el siguiente procedimiento operativo para la realización de los pagos que ordenen los **FIDEICOMITENTES**. Los giros que sean instruidos a **ALIANZA** por los **FIDEICOMITENTES** mediante el servicio del aplicativo Alianza en Línea requerirán que los **FIDEICOMITENTES**, realice los registros y solicitudes de usuarios y perfiles necesarios para la activación de usuarios previstos por **ALIANZA** mediante el anexo denominado Contrato para la Utilización del Servicio de Alianza en Línea, el cual podrá ser tramitado y aprobado por el **"ADMINISTRADOR DE CUENTA"** a través de la plataforma Mi Fiducia.

LOS FIDEICOMITENTES o los usuarios por éstos autorizados, para todas las instrucciones de giro que se realicen por dicho medio, deben acceder al portal transaccional www.alianzaenlinea.com.co, en donde previo agotamiento del procedimiento de ingreso, suministrará los datos de la orden de giro que sean solicitados por el aplicativo para efectos del registro, aprobación y radicación final de la orden de giro, lo cual conlleva el agotamiento del flujo de autorizaciones según los perfiles y usuarios establecidas en el aplicativo, por lo cual instrucción de giro será aplicada según el acuerdo de niveles de servicio o dos días hábiles después de la fecha de la aprobación final en el portal.

Una vez recibida la orden de pago por parte de los **FIDEICOMITENTES**, la **FIDUCIARIA** procederá a realizar la siguiente verificación: (i) Autorizaciones y soportes: Los requisitos consistirán en elementos como las firmas registradas y autorizadas por los Fideicomitentes. (ii) Verificación de los datos de la orden de pago: Se verificará los datos que se incluyen en la orden de pago tales como los siguientes: a) Nombre del beneficiario del pago. b) Identificación del mismo. c) Concepto. d) Monto del pago. Las solicitudes de pago deben estar debidamente soportadas. (iii) Verificación de la existencia de recursos en el **FIDEICOMISO**: La **FIDUCIARIA** procederá a verificar la existencia de recursos en el **FIDEICOMISO** y si aplica el control de permanencia aportes en los FICs para efectuar los pagos ordenados. Si no hay recursos para realizar los pagos ordenados, éstos no serán efectuados y la **FIDUCIARIA** informará a los **FIDEICOMITENTES**. Si existen los recursos para atender los pagos solicitados y las órdenes de pago están correctas, se sigue con el procedimiento, de lo contrario serán devueltas a los **FIDEICOMITENTES** para su respectiva corrección.

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

PARÁGRAFO SEGUNDO: La **FIDUCIARIA** tendrá como tiempo de respuesta para realizar cada pago, tres (3) días hábiles desde el momento de recepción de la orden de pago completa con todos los soportes, remitida por los **FIDEICOMITENTES** y solo realizará el pago mediante abono en cuenta.

PARÁGRAFO TERCERO: La **FIDUCIARIA** no recibirá órdenes de pago, soportes, autorizaciones o similares remitidas vía fax.

PARÁGRAFO CUARTO: Los giros referidos, se entienden realizados por **ALIANZA** por cuenta de los **FIDEICOMITENTES**, de allí, que sea este último en su calidad de pagador, el único responsable de realizar la respectiva retención en la fuente según normas legales vigentes.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2021208087-010-000** del 10 de noviembre de 2021.





**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S., LA CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO
FAMILIAR – COLSUBSIDIO Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

los **FIDEICOMITENTES** contarán con plena libertad para determinar el momento en que tales recursos deberán ser girados en su favor o a favor de quien éstos determinen y la aplicación que deberá dársele a los mismos, con la única limitación de que éstos deberán destinarse al desarrollo del **PROYECTO**.

PARÁGRAFO CUARTO: El término dispuesto para la FASE CONSTRUCTIVA del **PROYECTO** es de dieciocho (18) meses contados a partir del cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** del **PROYECTO**.

NOVENA OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES

Además de las establecidas en otras cláusulas del presente contrato durante toda la vigencia del **CONTRATO**, particular las siguientes:

9.1. OBLIGACIONES GENERALES:

1. Atender las reclamaciones judiciales, administrativas (incluyendo la revocatoria directa o judicial) y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de la **FIDUCIARIA** directamente o como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, Realizar todas las gestiones y actividades necesarias derivadas de la licencia urbanística correspondiente, del diseño, promoción, comercialización, construcción, gerencia, transferencias, constitución, urbanizador responsable, levantamiento de gravámenes hipotecarios sobre los bienes fideicomitidos y demás aspectos de índole de responsabilidad civil, laboral, fiscal, etc. , incluyendo la asunción de responsabilidad extracontractual por todos los perjuicios que se acusaren a terceros con ocasión del desarrollo del **PROYECTO**. Igualmente los **FIDEICOMITENTES** se obligan a asumir todos los costos y gastos que se generen para atender las reclamaciones presentadas en contra de la **FIDUCIARIA**, y a sustituir a la **FIDUCIARIA** o al **FIDEICOMISO** económica y procesalmente en todos los aspectos relacionados con los aspectos aquí señalados y en el marco de sus competencia de acuerdo con las actividades que desarrollen.
2. En desarrollo de esta obligación deberá elaborar bajo su exclusiva responsabilidad frente a los aspectos técnicos y jurídicos, el reglamento de propiedad horizontal o la constitución de urbanización según sea el caso, las escrituras de servidumbre, y las escrituras públicas de loteo o fraccionamiento necesarias para desarrollar el **PROYECTO**, que legalmente deban ser suscritas por **ALIANZA** en su condición de propietaria fiduciaria del predio sobre el cual éste se desarrolla.
3. Remitir a **ALIANZA** toda la información necesaria para realizar los registros contables del **FIDEICOMISO** de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera.
4. Suministrar o de manera directa trimestral a **ALIANZA** y a los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** un reporte sobre el avance de obra, el estado del **PROYECTO**, y/o cualquier otra información o circunstancia que afecte o modifique los términos del presente contrato.
5. Reportar mensualmente por escrito a **ALIANZA** las mejoras, y su valor, que se ejecuten en los bienes del **FIDEICOMISO**, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al cierre de cada mes, mediante escrito firmado por el representante legal y revisor fiscal de los **FIDEICOMITENTES**, con el fin de legalizar los anticipos entregados a los **FIDEICOMITENTES**, en el evento que dichos anticipos hayan sido realizados.
6. Abstenerse de recibir del **CONSTITUYENTE ADHERENTE** directamente o por medio de sus promotores, sus agentes o empleados las sumas de dinero, aportes, cuotas o anticipos correspondientes a las unidades inmobiliarias del **PROYECTO**, debiendo en consecuencia indicarles que las mismas deben ser consignadas en la cuenta indicada por la **FIDUCIARIA**, por lo tanto queda expresamente prohibido al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR / FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR** recibir dichos recursos durante la vigencia del presente contrato.
7. Ejercer la custodia y tenencia de los bienes inmuebles del **FIDEICOMISO** desde la celebración de este contrato hasta el momento de realizar la entrega definitiva de los **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO** respecto de los cuales se haya vinculado cada **ADQUIRENTE ADHERENTE** conforme lo establecido en el **CONTRATO DE ADHESION** y llevar a cabo las demás actuaciones inherentes a la administración de los bienes vinculados al mismo.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2021208087-010-000** del 10 de noviembre de 2021.



Alianza
Fiduciaria

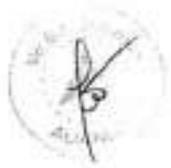
**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S., LA CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO
FAMILIAR – COLSUBSIDIO Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

- Teniendo en cuenta que son **LOS FIDEICOMITENTES** quienes ostentan la custodia y tenencia de los bienes fideicomitidos, éste se obliga a oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del **FIDEICOMISO** o por obligaciones que los afecten, y en general oponerse a cualquier acto de terceros contra dichos bienes, para lo cual se obliga a impartir a **ALIANZA** las instrucciones tendientes a la protección de los mismos. El incumplimiento de esta obligación por parte de los **FIDEICOMITENTES** los hará responsables por cualquier perjuicio, demanda o reclamación que surja con ocasión de dichas medidas o actos de terceros. En todo caso los **FIDEICOMITENTES** responderán por actos propios en contra de los bienes del **FIDEICOMISO**.
8. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, aportes por cobrar a los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** y en general toda la información financiera del **PROYECTO**, incluido un control de la contabilidad del mismo, por no ser esta una actividad del **FIDEICOMISO**.
 9. Tener a disposición de la Fiduciaria, cuando sea requerida por la autoridad tributaria competente, las declaraciones tributarias de retención en la fuente y de retención en la fuente por ICA, debidamente firmadas, presentadas y pagadas, así como los soportes que acompañan la liquidación de las retenciones practicadas producto de los giros ordenados en desarrollo del objeto del presente contrato, y cuando el negocio se liquide, certificar que el fideicomiso se encuentra a paz y salvo por concepto de impuestos, dicha certificación deberá estar suscrita por los Representantes Legales de los **FIDEICOMITENTES** y su Revisor Fiscal.
 10. Entregar a la **FIDUCIARIA** la información que esta le solicite para la elaboración de los Informes periódicos que se deben entregar a los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**.
 - a. Suscribir el anexo único.
 - b. Designar al **ADMINISTRADOR DE CUENTA** mediante el presente contrato y posteriormente, en caso que requiera modificarlo por voluntad propia, mediante escrito suscrito por su representante legal y radicado ante **ALIANZA** indicando el nombre completo, tipo y número de identificación, correo electrónico y número de celular, declarando que dicha persona es de su entera confianza. Durante este periodo se inactivará el usuario que se encuentre activo como **ADMINISTRADOR DE CUENTA** desde la fecha de firma del contrato y se dará activación al nuevo usuario informado por los **FIDEICOMITENTES**.
 - c. Adelantar directamente, por medio del **ADMINISTRADOR DE CUENTA** o de los usuarios autorizados mediante el aplicativo Mi Fiducia, las siguientes gestiones:
 - d. Acceder a todas las funcionalidades de la plataforma, realizar cualquier consulta, descarga y transacción del negocio fiduciario del contrato que se está firmando y a todos los negocios y/o productos en los cuales la persona jurídica tenga participación en Alianza.
 - e. Autogestionarse para crear, dar permisos, asignar perfiles y/o inactivar usuarios para el portal Mi Fiducia.
 - f. Solicitar a Alianza por medio de Mi Fiducia, la creación, inactivación de agentes y/o cambios de flujo de autorización para la plataformas digitales que se requieran para la operación del negocio. (Ejemplo: Pagos Portal)
 - g. Designar ante **ALIANZA** el **ADMINISTRADOR DE CUENTA** conforme lo establecido el presente contrato.
 11. Impartir las instrucciones de giro conforme el procedimiento establecido en la Cláusula octava del presente contrato y de conformidad con el anexo denominado **ANEXO CONTRATO PARA LA UTILIZACIÓN DEL SERVICIO DE ALIANZA EN LÍNEA** en caso que aplique, que podrá ser instruido y aprobado por el "**ADMINISTRADOR DE CUENTA**" desde el Portal Mi Fiducia, el cual hace parte integral del presente contrato y de conformidad con el manual de producto pagos masivos fideicomisos por portal de Alianza en Línea que se encuentra publicado en la página web (www.allianzaenlinea.com.co).

En desarrollo de la obligación indicada en el numeral anterior, los **FIDEICOMITENTES** deberán:

- a) Solicitar mediante el anexo denominado solicitud de creación de usuarios para pagos portal fideicomisos por negocio, la creación o cambios de los usuarios y perfiles de las personas que tendrán acceso al aplicativo Alianza en Línea.
- b) Administrar de manera responsable los usuarios y perfiles con el acceso al sistema de alianza en línea, por lo cual toda operación de giro que se cargue y valide en alianza en línea que se cuente con el correspondiente log de acceso otorgado se presume fue cargada directamente por los **FIDEICOMITENTES** y/o los usuarios autorizados conforme el perfil asignado, en consecuencia los

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2021208087-010-000** del 10 de noviembre de 2021.





**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S., LA CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO
FAMILIAR – COLSUBSIDIO Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

FIDEICOMITENTES reconocen como prueba de las operaciones o transacciones efectuadas, los registros electrónicos que se generen bajo sus claves, usuarios y/o contraseñas.

12. 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).
13. Durante la **FASE CONSTRUCTIVA** recibir de la **FIDUCIARIA** los recursos entregados por los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** y destinarlos exclusivamente a cubrir los costos totales del **PROYECTO**, en el caso de que las condiciones previstas en la cláusula octava del presente **CONTRATO** se tengan por cumplidas.
14. Pagar la comisión **FIDUCIARIA** y los gastos a que se refiere este **CONTRATO**.
15. Los (E) **FIDEICOMITENTES** deberán actualizar y entregar 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.
16. Suministrar los recursos necesarios para atender los gastos y costos del presente **CONTRATO**, las obligaciones que contraiga el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, durante la **FASE PRECONSTRUCTIVA** y la **FASE CONSTRUCTIVA**, en caso de que no existan recursos disponibles para ello en el presente contrato. Así como pagar la totalidad de los costos y gastos. Los perjuicios o reclamaciones de cualquier naturaleza que pudieren causarse con ocasión del no suministro oportuno del dinero serán de única y exclusiva responsabilidad de los **FIDEICOMITENTES**.
17. Los (E) **FIDEICOMITENTES** deberán 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.
18. Suministrar las políticas contables a aplicar, las cuales se deben estar acordes al marco normativo reglamentado mediante la circular externa 030 de 2017, expedida por la Superintendencia Financiera para los negocios del Grupo 3 de NIIF, 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. En caso de no recibir políticas por parte del cliente, se adoptaran las elaboradas por Alianza Fiduciaria según la tipología del negocio.
19. Pagar la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del presente contrato, durante vigencia del presente **CONTRATO**.
20. Declarar y pagar el impuesto predial que se genere sobre los inmuebles fideicomitidos. Durante la **FASE PRECONSTRUCTIVA** y la **FASE CONSTRUCTIVA**, siempre y cuando el inmueble haya sido fideicomitado, la obligación de declaración y pago estará en cabeza de los **FIDEICOMITENTES**, hasta el momento en que EL **PROYECTO** sea transferido a los **ADQUIRENTES ADHERENTES**, de conformidad con lo previsto en el presente **CONTRATO**.
21. Los (E) **FIDEICOMITENTES** deberán informar por escrito a **ALIANZA** dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, cada vez que se modifiquen o cambien los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfono, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporten a la firma del presente contrato, con base en lo dispuesto por las circulares emitidas por la Superintendencia Financiera, sin perjuicio de la obligación de suministrar los documentos que deban ser entregados en virtud de actos y disposiciones legales o administrativas, relacionados con la obligación a que se hace referencia. Igualmente, se obliga a enviar fotocopia del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente contrato, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a aquel en que dichos documentos sean expedidos o presentados.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2021208087-010-000** del 10 de noviembre de 2021.



MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S., LA CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR – COLSUBSIDIO Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

22. Asumir por su cuenta y riesgo exclusivo toda responsabilidad por daños, perjuicios, gastos o pérdidas que sufra ALIANZA o que pueda sufrir, con motivo de la ejecución del Contrato de Fiducia.
23. Atender cualquier reclamación judicial, extrajudicial, administrativa, laboral, fiscal, por estabilidad de obra o calidad de bienes, o por responsabilidad civil derivada de la actividad de construcción, diseño, gerencia y promoción comercial o explotación PROYECTO.
24. Responder por cualquier contingencia de carácter tributario, laboral, etc., generados con ocasión del desarrollo del PROYECTO, aún liquidado el FIDEICOMISO.
25. Contratar y asumir el pago del abogado que realice el estudio de títulos de los inmuebles que deban incrementar el FIDEICOMISO.
26. Entregar al administrador definitivo, conforme con las especificaciones ofrecidas a los ADQUIRIENTES ADHERENTES, los bienes comunes de uso y goce general al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y transferido a los ADQUIRIENTES ADHERENTES un número de unidades privadas que represente por lo menos el cincuenta y uno (51%) por ciento de los coeficientes de copropiedad.
27. Entregar a la liquidación del FIDEICOMISO los certificados de tradición de todos y cada uno de los inmuebles que conformaron el FIDEICOMISO en donde conste que el FIDEICOMISO ya no es titular inscrito de los mismos, independiente de la vigencia de expedición del certificado de tradición, mientras no se dé cumplimiento a esta obligación el FIDEICOMISO no podrá ser liquidado y se continuará causando a favor de ALIANZA la comisión fiduciaria establecida en este contrato.
28. Las demás establecidas en el presente CONTRATO.
29. Informar oportunamente a la Fiduciaria cualquier acción judicial o trámite administrativo del que tenga conocimiento, que pueda afectar los derechos y activos del FIDEICOMISO o el inmueble.
30. Indicar a la FIDUCIARIA los costos e ingresos que se deben contabilizar en cada subcuenta, esta indicación se realizará bajo juramento.
31. Cuando ALIANZA sea citada o deba intervenir directamente como entidad fiduciaria y/o como vocera del FIDEICOMISO en procesos de cualquier orden (judicial, arbitral, administrativo, conciliaciones, etc.), corresponderá a los FIDEICOMITENTES, designar el abogado a quien la FIDUCIARIA deberá otorgar el respectivo poder y definir la orientación que deberá darse al proceso y suministrar los recursos para el pago de los honorarios, costas, gastos judiciales.
32. LOS FIDEICOMITENTES deberán enviar a la FIDUCIARIA, la ejecución de los costos y/o gastos reembolsables en los que incurra mensualmente en el desarrollo del proyecto, en los formatos establecidos por LA FIDUCIARIA, debidamente firmados por el revisor fiscal o el contador de la entidad y el representante legal.
33. Garantizar, durante la vigencia del FIDEICOMISO que la construcción del PROYECTO, durante la vigencia del mismo esté amparada por pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, que ampare todos los riesgos de la construcción, el cumplimiento de las especificaciones y requerimientos técnicos, incluidos pero sin limitarse a los riesgos de daño de la obra, los riesgos en la construcción, los daños a maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil; así como cumplir con las obligaciones a su cargo previstas en el artículo 8º de la Ley 1796 de 2016. Dicha póliza tendrá como tomador a los FIDEICOMITENTES y como beneficiario al FIDEICOMISO

9.2 OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE GERENTE, ESTRUCTURADOR Y CONSTRUCTOR

- i. Definir, construir y desarrollar por su cuenta, riesgo y responsabilidad, a través del FIDEICOMISO, todas las gestiones y actividades necesarias para establecer las especificaciones, diseños, y demás características del PROYECTO, de acuerdo con lo aprobado en la respectiva licencia urbanística. En desarrollo de esta obligación deberá obtener a su nombre las licencias urbanísticas que se requieran para el desarrollo del PROYECTO y por tanto dar cumplimiento a las obligaciones que a su cargo se deriven, incluso pero sin limitarse a: (i) las derivadas de la calidad de urbanizador responsable, (ii) la realización de la declaración y pago del impuesto de delimitación urbana respectivo, (iii) el cumplimiento de las obligaciones derivadas de tal calidad previstas en los Decretos 1469 de 2010, 1203 de 2017 y en el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y demás normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.





**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S., LA CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO
FAMILIAR – COLSUBSIDIO Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

- ii. Coordinar, contratar y ejecutar con cargo al **PROYECTO**, los estudios y diseños que resulten necesarios e indispensables para el mismo, lo cual incluye el urbanismo interno y externo, los cuales fueron aprobados por LOS FIDEICOMITENTES.
- iii. Realizar conjuntamente, con **EL FIDEICOMITENTE GERENTE, COMERCIALIZADOR Y FINANCIADOR**, en caso de requerirse, las gestiones necesarias relativas a la revisión de cabida y linderos de los **INMUEBLES** ante las entidades correspondientes.
- iv. Capacitar al personal de ventas de **EL FIDEICOMITENTE GERENTE, COMERCIALIZADOR Y FINANCIADOR** sobre las condiciones y especificaciones constructivas del **PROYECTO**.
- v. Radicar la solicitud de desenglobe catastral del Proyecto en la Oficina de Catastro respectiva y/o el desenglobe catastral de las unidades privadas cuando aplique.
- vi. Gestionar con cargo al proyecto, las modificaciones, prórrogas y/o revalidaciones que se requieran en la Licencia de Urbanismo y construcción.
- vii. Gestionar el englobe de los **INMUEBLES** y la respectiva radicación ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.
- viii. Tramitar y obtener la nomenclatura y la estratificación del **PROYECTO**.
- ix. Radicar con cargo al **PROYECTO** los planos de RPH ante curaduría.
- x. Gestionar con cargo al proyecto, el acuerdo de servidumbre (si existiese) de la red del acueducto que afecta los **INMUEBLES**.
- xi. Gestionar las actividades relacionadas con la devolución del IVA por parte de la DIAN, valores que deberán ingresar al FIDEICOMISO
- xii. Gestionar y adelantar las gestiones que se requiera para obtener los demás permisos requeridos ante las autoridades competentes para la ejecución del proyecto en lo referente al rol Constructor.
- xiii. Contratar bajo su propia cuenta seleccionada por LOS FIDEICOMITENTES con cargo al proyecto: i) La persona que ejerza las funciones de supervisión técnica del **PROYECTO**, conforme a lo dispuesto en la ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016 y que cumpla con los requisitos establecidos en las citadas normas; ii) El profesional independiente que cumpla con los requisitos establecidos en el Capítulo III Título VI de la Ley 400 de 1997 y demás normas que la modifiquen o adicionen y iii) La persona que ejerza las funciones de revisión de diseños estructurales del **PROYECTO**, conforme a lo dispuesto en la ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016 y que cumpla con los requisitos establecidos en las citadas normas.
- xiv. Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones de los contratistas y subcontratistas que intervengan en el desarrollo del **PROYECTO**.
- xv. Tramitar el certificado técnico de ocupación ante el SUPERVISOR TÉCNICO independiente.
- xvi. Efectuar la entrega definitiva de manera conjunta con **EL FIDEICOMITENTE GERENTE, COMERCIALIZADOR Y FINANCIADOR** de la **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO**, conforme con las especificaciones ofrecidas por los **FIDEICOMITENTES** a los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** en los **ACUERDOS DE ADHESIÓN** correspondientes, así como entregar las obras de urbanismo, las zonas de cesión y los servicios públicos del **PROYECTO**.
- xvii. Salir al saneamiento por evicción del inmueble fideicomitado, de vicios redhibitorios frente a las construcciones realizadas en desarrollo del **PROYECTO**.
- xviii. Gestionar y obtener las acometidas e instalación de servicios públicos domiciliarios para el **PROYECTO**
- xix. Prestar los servicios posteriores a la entrega de las viviendas, en las condiciones y términos establecidos en la Ley 1.480 de 2.011, o las normas que la modifiquen, adicionen, sustituyan y/o reglamenten con cargo a los recursos del proyecto..
- xx. Las establecidas en el Acuerdo Comercial suscrito con **EL FIDEICOMITENTE GERENTE, COMERCIALIZADOR Y FINANCIADOR**, cuyas obligaciones sólo son vinculantes entre LOS FIDEICOMIENTES

9.3. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE GERENTE COMERCIALIZADOR Y FINANCIADOR

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2021208087-010-000** del 10 de noviembre de 2021.



Alianza

Fiduciaria

MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S., LA CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR – COLSUBSIDIO Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

- i. Seleccionar de manera conjunta con **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, la supervisión técnica independiente, quien realizará las labores de seguimiento al **PROYECTO**.
- ii. Tramitar, una vez **EL FIDEICOMITENTE GERENTE ESTRUCTURADOR Y CONSTRUCTOR** haga entrega del certificado técnico de ocupación, la protocolización y registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro
- iii. Gestionar con cargo al proyecto, el permiso de enajenación ante la entidad competente
- iv. Gestionar y adelantar en conjunto con **EL FIDEICOMITENTE GERENTE ESTRUCTURADOR Y CONSTRUCTOR** las actividades que se requieran para obtener los demás permisos requeridos ante las autoridades competentes para la ejecución del proyecto.
- v. Efectuar la revisión final al respectivo Reglamento de Propiedad Horizontal
- vi. Radicar con cargo al **PROYECTO** el Reglamento de Propiedad Horizontal en Notariado y Registro
- vii. Entregar con cinco (5) días hábiles de antelación las minutas de los documentos que legalmente **ALIANZA** como vocera del **FIDEICOMISO** deba firmar en desarrollo de este contrato en su condición de propietaria fiduciaria de los bienes inmuebles sobre los que se ejecuta el **PROYECTO**.
- viii. Gestionar y programar la reunión de pre-entrega a los copropietarios en conjunto con **EL FIDEICOMITENTE GERENTE ESTRUCTURADOR Y CONSTRUCTOR**, siendo responsabilidad de estos la entrega de las mismas, en su calidad de **FIDEICOMITENTE GERENTE ESTRUCTURADOR Y CONSTRUCTOR** y **FIDEICOMITENTE GERENTE COMERCIALIZADOR Y FINANCIADOR** respectivamente
- ix. Programar la reunión de pre-asamblea de copropietarios en conjunto con **EL FIDEICOMITENTE GERENTE ESTRUCTURADOR Y CONSTRUCTOR**, pero liderada por **EL FIDEICOMITENTE GERENTE COMERCIALIZADOR Y FINANCIADOR**
- x. Elaborar conjuntamente con **EL FIDEICOMITENTE GERENTE ESTRUCTURADOR Y CONSTRUCTOR**, los manuales de operación y mantenimiento de las viviendas y del Proyecto y el manual de usuario de las viviendas para su posterior entrega a los compradores del **PROYECTO**. Para lo cual **EL FIDEICOMITENTE GERENTE ESTRUCTURADOR Y CONSTRUCTOR**, entregará toda la información técnica de los insumos puestos en obras, garantías, mantenimientos, para revisión de **EL FIDEICOMITENTE GERENTE COMERCIALIZADOR** y elaboración del Manual. El costo de las impresiones será con cargo al **PROYECTO**.
- xi. 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**
- xii. Gestionar ante el Consejo Directivo de **EL FIDEICOMITENTE GERENTE COMERCIALIZADOR** la solicitud del **CREDITO FOVIS** para la construcción del **PROYECTO**
- xiii. Informar, definir y cumplir a los **ADQUIRENTES ADHERENTES** bajo los respectivos **ACUERDOS DE ADHESIÓN** las obligaciones derivadas de las especificaciones, diseños, y demás características del **PROYECTO**
- xiv. Entregar a la **FIDUCIARIA**, los **ACUERDOS DE ADHESIÓN**, debidamente diligenciados, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la suscripción de los mismos, acompañados del formulario de vinculación debidamente diligenciado por cada uno de los **ADQUIRENTES ADHERENTES** y sus respectivos anexos, en caso que la vinculación no se realice por otros medios tecnológicos
- xv. Respecto de la publicidad del **PROYECTO**, dar cumplimiento a las disposiciones previstas en la Parte I Título III Capítulo I de la Circular Básica Jurídica, y al Manual de Publicidad en Negocios Fiduciarios Inmobiliarios entregado por la **FIDUCIARIA** en esta misma fecha, incluyendo pero sin limitarse, a la obligación de (i) publicar en la sala de ventas o de negocios de **IOS FIDEICOMITENTES**, los afiches o carteles suministrados por la **FIDUCIARIA** en los cuales se detalla de manera sencilla el funcionamiento del **FIDEICOMISO** 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, y (iii) entregar copia de la Cartilla Informativa sobre Fiducia Inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera, así como copia del presente contrato de fiducia inmobiliaria, a quienes se vinculen al **PROYECTO** bien sea en la **FASE PRE CONSTRUCTIVA** o la **FASE CONSTRUCTIVA**. (iv) Entregar a **ALIANZA** por cualquier medio verificable la constancia de la entrega y recibo de los documentos mencionados en el numeral (iii) anterior a cada uno de los **ADQUIRENTES ADHERENTES** según corresponda, (v) entregar copia

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2021208087-010-000** del 10 de noviembre de 2021.



**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S., LA CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO
FAMILIAR – COLSUBSIDIO Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

- del presente **CONTRATO** a los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**, y obtener constancia de la entrega de los mencionados documentos y remitirla a la **FIDUCIARIA**.
- xvi. Indicar a los **ADQUIRIENTES 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 **CONTRATO DE ADHESIÓN** que cada uno de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** suscriba. Igualmente los **FIDEICOMITENTES**, deberá informar a los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**, que la **FIDUCIARIA** únicamente contabilizará los recursos por cuenta del **ADQUIRIENTE ADHERENTE** hasta tanto se surta el procedimiento de **VINCULACIÓN** dispuesto por la **FIDUCIARIA**.
 - xvii. Entregar las tarjetas de recaudo o el medio previsto para tales fines, a terceros adquirentes interesados en el **PROYECTO** una vez se hayan vinculado a la **FIDUCIARIA**.
 - xviii. Coordinar la presentación, trámite, prorrateo y subrogación de los créditos individuales que otorgan las entidades financieras vigiladas por la Superintendencia Financiera que financien el proyecto, respecto de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** que se lo soliciten
 - xix. 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 **ADQUIRIENTES ADHERENTES**, liquidados tales intereses sobre el valor de la cuota o cuotas no aportadas, los cuales incrementarán la inversión.
 - xx. Teniendo en cuenta que serán los **FIDEICOMITENTES** quienes manejen la cartera del **PROYECTO** y no **ALIANZA**, dichos **FIDEICOMITENTES** deberán remitir a **ALIANZA** por cada **ACTIVO INMOBILIARIO RESULTANTE DEL PROYECTO** que se deba escriturar a los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**, el paz y salvo correspondiente a los aportes efectuados por el correspondiente **ADQUIRIENTE ADHERENTE**. Lo descrito anteriormente no aplicará si **ALIANZA** como vocera del **FIDEICOMISO** otorga un poder al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** para la suscripción de las Escrituras de transferencia.
 - xxi. Instruir el otorgamiento de las escrituras públicas mediante las cuales se transfiera al **TÍTO JURÍDICO** dispuesto en este **CONTRATO** a favor de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**, los **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO** que les correspondan, siempre y cuando el **ADQUIRIENTES ADHERENTES** respectivo se encuentre al día con sus aportes conforme al respectivo **ACUERDO DE ADHESIÓN**.
 - xxii. Recopilar, recibir, actualizar, responder y entregar a la **FIDUCIARIA**, directamente o a través de los canales tecnológicos dispuestos, toda la documentación que da cuenta de la información necesaria para lograr y obtener la información: (i) sobre conocimiento del cliente de las personas que se vinculen al **PROYECTO** a través del formulario de vinculación debidamente diligenciado y suscrito (manuscritamente, electrónica o digitalmente), la realización de las entrevistas, la declaración sobre origen de fondos, aquella relacionada con conocimiento del cliente que les sea solicitada de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia y la que estime pertinente para el control de riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo, (ii) la necesaria para que **ALIANZA** remita a estos los informes que den cuenta del alcance de las funciones y actividades que desarrolla la **FIDUCIARIA** con ocasión del **FIDEICOMISO**, esto es las rendiciones de cuentas de su gestión bajo los parámetros establecidos en los numerales 6.1.4.2.13.2 y 6.2.1. del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia o de informes sobre hechos relevantes que afecten el cumplimiento de la finalidad del negocio.
 - xxiii. Presentar a **ALIANZA**, cada seis (6) meses, contados a partir del cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**, una certificación suscrita por el representante legal y el jefe financiero de la Gerencia de Vivienda del **FIDEICOMITENTE GERENTE COMERCIALIZADOR Y FINANCIADOR** en la que conste que los recursos puestos a su disposición hasta ese momento, han sido invertidos en su totalidad en el desarrollo del **PROYECTO**.
 - xxiv. Adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de protocolizar antes o con cada escritura pública de transferencia indicadas en el numeral anterior, la "Certificación Técnica de Ocupación" de que trata el artículo 6º de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016.
 - xxv. Las establecidas en el Acuerdo Comercial suscrito con EL **FIDEICOMITENTE GERENTE, ESTRUCTURADOR Y CONSTRUCTOR** cuyas obligaciones sólo son vinculantes entre LOS **FIDEICOMITENTES**.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2021208087-010-000** del 10 de noviembre de 2021.



Alianza

Fiduciaria

MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S., LA CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR – COLSUBSIDIO Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

DÉCIMA. INSTRUCCIONES

En desarrollo del presente contrato **ALIANZA** seguirá las enunciadas en el texto de este contrato, y las que se enumeran a continuación:

1. Suscribir la documentación y solicitudes de trámites que legalmente le correspondan en su condición de propietario fiduciario, y que se requieran para el desarrollo del **PROYECTO**, en los casos en que **LOS FIDEICOMITENTES** no puedan suscribirlos directamente, según lo establecido en el Decreto 1077 de 2015 que derogó parcialmente el Decreto 564 del 2006, excepto los artículos 122 a 131 o la normatividad que se encuentre vigente expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o la autoridad competente, y demás que las modifiquen o adicionen.
2. Otorgar la escritura o escrituras públicas mediante las cuales se constituya, reforme, amplie o modifique el alcance del régimen de propiedad horizontal del **PROYECTO**, mediante las cuales se efectúe la segregación y entrega de las zonas de cesión. La minuta de dicha escritura deberá ser elaborada por **LOS FIDEICOMITENTES**, previa la obtención de la licencia de urbanismo.
3. Llevar una contabilidad del **FIDEICOMISO** 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 el decreto 2649 de 1993 y demás normas que la modifiquen o complementen; 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 **LOS FIDEICOMITENTES** 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 **FIDEICOMISO**.
4. Recibir con destino al **FIDEICOMISO** los recursos provenientes del **CRÉDITO FOVIS** que los **FIDEICOMITENTES** obtengan o tramite a nombre del **FIDEICOMISO** para el desarrollo del **PROYECTO**, y registrar dicho ingreso dentro de la contabilidad del Patrimonio Autónomo.
5. Poner a disposición de **LOS FIDEICOMITENTES** los recursos provenientes del **CRÉDITO FOVIS** que ingresen al **FIDEICOMISO**. Tales recursos serán legalizados con el reporte mensual de los costos de las mejoras adelantadas por **LOS FIDEICOMITENTES** sobre los bienes fideicomitido.
6. Los giros que sean instruidos a **ALIANZA** por **LOS FIDEICOMITENTES** mediante el servicio del aplicativo Alianza en Línea requerirán las respectivas autorizaciones por los dos **FIDEICOMITENTES**, para la dispersión de recursos a los contratistas del proyecto en concordancia con la cláusula octava.
7. Realizar con cargo y hasta la concurrencia de los recursos del **FIDEICOMISO** y una vez cumplidas las **CONDICIONES DE GIRO** los pagos que instruyan **LOS FIDEICOMITENTES**, en el siguiente orden de prelación, pagos que se efectuarán de manera preferente al reconocimiento de beneficios o excedentes a favor de los **FIDEICOMITENTES**:
 - a) Comisiones de la **FIDUCIARIA**.
 - b) Giros ordenados por los **FIDEICOMITENTES** para la atención de los Costos y Gastos para el desarrollo del **PROYECTO**
 - c) Beneficios de Gestión (gerencia, comercialización y construcción): cuarenta por ciento (40%), (Durante la construcción del proyecto) conforme lo establecido en la cláusula décima quinta del presente contrato.
 - d) Obligaciones a favor del Fondo de Vivienda de Interés Social (FOVIS) en virtud del **CRÉDITO FOVIS** para el desarrollo del Proyecto.
 - e) Beneficios de Gestión (gerencia, comercialización y construcción): sesenta por ciento (60%), (una vez efectuado el pago del 100% del **CRÉDITO FOVIS**), conforme lo establecido en la cláusula décima quinta del presente contrato
 - f) Restitución de Aportes
 - g) excedentes o pérdidas en favor de **LOS FIDEICOMITENTES** de conformidad con lo previsto en el presente **CONTRATO**.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.





**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S., LA CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO
FAMILIAR – COLSUBSIDIO Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

8. De acuerdo con las instrucciones impartidas por el FIDEICOMITENTE GERENTE COMERCIALIZADOR Y FINANCIADOR, otorgar las escrituras mediante las cuales se transfiera al TÍTULO JURÍDICO dispuesto en este CONTRATO a favor de los ADQUIRIENTES ADHERENTES, los **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO** que les correspondan, siempre y cuando el **ADQUIRIENTE ADHERENTE** respectivo se encuentre al día con sus aportes conforme al respectivo **CONTRATO DE ADHESIÓN**. Con dichas escrituras podrá protocolizarse, la "Certificación Técnica de Ocupación" de que trata el artículo 6º de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016, de lo contrario, se protocolizará antes de las escrituras que transfieran el TÍTULO JURÍDICO.
9. Conforme las disposiciones de la Superintendencia Financiera de Colombia (Circular Externa 30 de 2017), los ingresos obtenidos por la enajenación de las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO** serán registradas en el **FIDEICOMISO**, una vez se haya suscrito la escritura pública de transferencia por parte del **FIDEICOMISO** respecto de la correspondiente unidad inmobiliaria a favor de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**, en la cual se indicará que los riesgos y ventajas significativos derivados de la propiedad de los bienes serán de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** a partir de la suscripción del instrumento público.
10. A la liquidación del **FIDEICOMISO**, bien por el no cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** o por el desistimiento de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** y transcurrido un (1) mes desde la fecha en que el **ADQUIRIENTE ADHERENTE** haya manifestado su voluntad de desistimiento o que la **FIDUCIARIA** le haya informado a los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** sobre el no cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**, sin que el respectivo **ADQUIRIENTE ADHERENTE** le haya informado a la **FIDUCIARIA** la cuenta bancaria a la cual debe consignar los recursos que le correspondan, la **FIDUCIARIA** se entenderá instruida para que en el **FONDO** apertura una inversión a nombre del **ADQUIRIENTE ADHERENTE**, a la cual serán trasladados los recursos correspondientes al saldo existente a su favor.
11. Certifique por parte del Contador Público y/o Revisor Fiscal de **ALIANZA**, en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 24 del Decreto Reglamentario 2755 de 2003, con la constancia del valor de las utilidades obtenidas durante el respectivo ejercicio gravable, por concepto de la enajenación de las **UNIDADES INMOBILIARIAS** resultantes del desarrollo del **PROYECTO** de Vivienda de Interés Social, cuando la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales - **DIAN** lo solicite.

DÉCIMA PRIMERA. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA

ALIANZA tiene las siguientes obligaciones:

- 11.1 Entregar al FIDEICOMITENTE GERENTE COMERCIALIZADOR Y FINANCIADOR las tarjetas de recaudo cuando aplique en un término máximo de tres días siguientes a la solicitud.
- 11.2 A la liquidación del **FIDEICOMISO**, bien por el no cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** o por el desistimiento de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** y transcurridos un (1) mes desde la fecha en que el **ADQUIRIENTES ADHERENTE** haya manifestado su voluntad de desistimiento o que la **FIDUCIARIA** le haya informado a los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** sobre el no cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** sin que el respectivo **ADQUIRIENTES ADHERENTE** le haya informado a la **FIDUCIARIA** la cuenta bancaria a la cual debe consignar los recursos que le correspondan, la **FIDUCIARIA** se entenderá instruida para que en el **FONDO** apertura una inversión a nombre del **ADQUIRIENTES ADHERENTE**, a la cual serán trasladados los recursos correspondientes al saldo existente a su favor.
- 11.3 Las demás obligaciones necesarias para dar cumplimiento al objeto contractual estipulado.
- 11.4 Mantener a disposición de los **ADQUIRIENTES 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 DE GIRO**, 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. b) Los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** desistan del negocio o incumplan los pagos acordados con FIDEICOMITENTE GERENTE COMERCIALIZADOR Y FINANCIADOR, o incumplan

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2021208087-010-000** del 10 de noviembre de 2021.





Alianza
Fiduciaria

**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S., LA CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO
FAMILIAR – COLSUBSIDIO Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

con la entrega de los documentos exigidos para la constitución de las participaciones en el **FONDO**, asumiendo las sanciones establecidas en el acuerdo por desistimiento fijado en el **CONTRATO DE ADHESIÓN**; suma de dinero que será descontada de los dineros entregados por el **ADQUIRIENTES ADHERENTE** y/o de la generada por concepto de rendimientos, junto con los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, conforme las instrucciones impartidas para tal fin por los **FIDEICOMITENTE GERENTE COMERCIALIZADOR Y FINANCIADOR**, los recursos del saldo resultante se pondrán a disposición del **ADQUIRIENTES ADHERENTE**, conforme los plazos establecidos en el reglamento del **FONDO**.

- 11.5 En el momento que la **FIDUCIARIA** haga entrega a Los **FIDEICOMITENTES** de los recursos entregados por los **ADQUIRENTES ADHERENTES** por haberse cumplido las **CONDICIONES DE GIRO**, **ALIANZA** informará a los **ADQUIRENTES ADHERENTES** del cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** y de la puesta a disposición de los recursos a favor de los **FIDEICOMITENTES**, para que éste imparta a **ALIANZA** las instrucciones para la disposición de los mismos con ocasión del desarrollo del **PROYECTO**.
- 11.6 Realizar las actividades a su cargo conforme a lo establecido en el presente contrato, de acuerdo con las instrucciones que imparta quien ostente la calidad de **FIDEICOMITENTE GERENTE ESTRUCTURADOR Y CONSTRUCTOR** y **EL FIDEICOMITENTE GERENTE COMERCIALIZADOR Y FINANCIADOR**, para tales efectos, y siempre dentro de los límites del objeto del **FIDEICOMISO**.
- 11.7 Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario, respecto de los bienes que forman parte del **FIDEICOMISO**, en cuanto sea informada por **LOS FIDEICOMITENTES** de los hechos o actos de terceros que originen la exigencia de tal ejercicio, e instruida respecto de las acciones que deba adelantar como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**. Teniendo en cuenta que **LOS FIDEICOMITENTES** son quienes ejercen la custodia y tenencia de los inmuebles fideicomitidos, queda entendido que el ejercicio de dichas acciones o excepciones está supeditado a las instrucciones que imparta los **FIDEICOMITENTES**. En consecuencia, el incumplimiento por parte de los **FIDEICOMITENTES** de su obligación de impartir instrucciones a **ALIANZA** al respecto, hará responsable a los **FIDEICOMITENTES** de cualquier perjuicio, demanda o reclamación que surja con ocasión de dichos hechos o actos de terceros.
- 11.8 Contratar, conforme a las instrucciones que impartan los **FIDEICOMITENTES**, los expertos que se requieran para defender o representar los intereses del **FIDEICOMISO**.
- 11.9 Pedir instrucciones a los **FIDEICOMITENTES** cuando en la ejecución del contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Cuando la **FIDUCIARIA** haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de los **FIDEICOMITENTES** sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.
- 11.10 Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando se tengan fundadas dudas sobre la naturaleza y alcance de sus facultades y obligaciones o cuando deba apartarse de las autorizaciones contenidas en este contrato, o cuando las circunstancias así lo exijan.
- 11.11 Informar a los **FIDEICOMITENTES** las circunstancias que surjan al momento de la ejecución del contrato y que sean conocidas por ella, que puedan incidir de manera desfavorable en el desarrollo del objeto del presente contrato de fiducia mercantil, con independencia de la ejecución del **PROYECTO**.
- 11.12 Invertir, durante toda la vigencia del **CONTRATO** las sumas entregadas por los **ADQUIRENTES ADHERENTES** y las sumas de dinero del **FIDEICOMISO** en los términos y condiciones establecidos en los **FONDOS** administrados por **ALIANZA**, cuyos reglamentos han sido puestos a disposición de los **FIDEICOMITENTES** y a los **ADQUIRENTES ADHERENTES** en la página web www.alianza.com.co.
- 11.13 Llevar una contabilidad separada de este negocio, de conformidad con las disposiciones normativas que regulan la materia, en especial, lo establecido en la Circular Externa 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera de Colombia, y demás normas que la modifiquen, adicionen o complementen 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 present **CONTRATO** deberá entregarlos de manera obligatoria quien ostente la calidad de **FIDEICOMITENTE** a **ALIANZA** de manera oportuna

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2021208087-010-000** del 10 de noviembre de 2021.





**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S., LA CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO
FAMILIAR – COLSUBSIDIO Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

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.

- 11.26 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.
- 11.27 La FIDUCIARIA conservará la información de los **FIDEICOMITENTES** y los **ADQUIRENTES ADHERENTES** bajo las condiciones de seguridad necesarias para impedir su adulteración, pérdida, consulta, uso o acceso no autorizado o fraudulento.
- 11.28 Realizar una capacitación a los funcionarios del **FIDEICOMITENTE GERENTE COMERCIALIZADOR Y FINANCIADOR** 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 **ADQUIRENTES 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 **ADQUIRENTES ADHERENTES**.
- 11.29 Remitir al **FIDEICOMITENTE GERENTE COMERCIALIZADOR Y FINANCIADOR**, una relación de los cheques entregados por los **ADQUIRENTES ADHERENTES** que sean devueltos a la FIDUCIARIA por cualquier causal, para que el **FIDEICOMITENTE GERENTE COMERCIALIZADOR Y FINANCIADOR** efectúe directamente el trámite de cobro o sustitución correspondiente.
- 11.30 A la liquidación del **FIDEICOMISO**, bien por el no cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** o por el desistimiento de los **ADQUIRENTES ADHERENTES** y transcurridos un (1) mes desde la fecha en que el **ADQUIRENTE ADHERENTE** haya manifestado su voluntad de desistimiento o que la FIDUCIARIA le haya informado a los **ADQUIRENTES ADHERENTES** sobre el no cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** sin que el respectivo **ADQUIRENTE ADHERENTE** le haya informado a la FIDUCIARIA la cuenta bancaria a la cual debe consignar los recursos que le correspondan, la FIDUCIARIA se entenderá instruida para que en el **FONDO** aperture una inversión a nombre del **ADQUIRENTE ADHERENTE**, a la cual serán trasladados los recursos correspondientes al saldo existente a su favor.
- 11.31 Para la acreditación de las de las **CONDICIONES DE GIRO**, la FIDUCIARIA evaluará, valorará y verificará el cumplimiento de las condiciones estipuladas en la cláusula octava de este **CONTRATO** las cuales deberán cumplirse dentro del término de duración previsto.
- 11.32 Estar a disposición de realizar reuniones periódicas de conciliación de los estados de situación financiera con los **FIDEICOMITENTES**
- 11.33 Las demás que se consignan en el presente contrato o en la ley.

DÉCIMA SEGUNDA.DERECHOS DE ALIANZA

Además de los ya relacionados en el texto del contrato, y en la ley:

1. Cobrar la comisión fiduciaria establecida a su favor.
2. Descontar de los recursos fideicomitidos, todos los costos, gastos y pagos, necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo, defensa y disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que su remuneración únicamente en caso de que transcurridos diez (10) días hábiles del día de la factura no se haya efectuado el pago.
3. Solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones a los textos del reglamento de propiedad horizontal y en general a las minutas y documentos legales que le sean enviados para su firma.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2021208087-010-000** del 10 de noviembre de 2021.



**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S., LA CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO
FAMILIAR – COLSUBSIDIO Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

4. Oponerse cuando así lo considere, a la solicitud de suscripción y de realización de peticiones legales ante las autoridades competentes cuando la ley permita su trámite por parte de (los) **FIDEICOMITENTES**.
5. Oponerse al ingreso de terceros, bien sea en calidad de **BENEFICIARIO, FIDEICOMITENTES y/o ADQUIRIENTES ADHERENTES**, inversionista o cualquier otra calidad, y el derecho a verificar la procedencia y el origen de los fondos que reciba bajo el presente **CONTRATO**.
6. Renunciar a su gestión en los términos señalados en el artículo 1232 del Código de Comercio.
7. 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 (los) **FIDEICOMITENTES** sean incluidos en listas vinculantes para Colombia así como aquellas listas de control de riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo (LAFT) a las que tenga acceso la **FIDUCIARIA** o se obtengan resultados asociados a temas de LAFT, sus delitos fuente, información pública o a través de la cual se pueda inferir la participación de éstos en actividades delictivas, lavado de activos y delitos fuente, procesos de extinción de dominio o cualquier otra información sobre procesos, noticias o a través de otras fuentes de información que los asocien de forma directa o indirecta a dichos delitos y por todas aquellas demás causales previstas en este **CONTRATO**, dicha terminación operará respecto del **FIDEICOMITENTE** que incurrió en lo aquí previsto.
8. Solicitar al (los) **FIDEICOMITENTES y/o ADQUIRIENTES 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**.
9. Solicitar al (los) **FIDEICOMITENTES y/o ADQUIRIENTES 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 (el) **FIDEICOMITENTES** 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 (los) **FIDEICOMITENTES y/o ADQUIRIENTES ADHERENTES**.

**DÉCIMA TERCERA.
DERECHOS DE QUIEN OSTENTE LA CALIDAD DE FIDEICOMITENTE:**

Además de los derechos establecidos en las demás cláusulas del presente contrato, quien ostente la calidad de **FIDEICOMITENTES**, tendrá derecho a:

1. El (los) **FIDEICOMITENTES** tendrán derecho a que en la culminación de la **FASE CONSTRUCTIVA**, le sean entregados los recursos que queden en el **FIDEICOMISO**, una vez atendidos los costos y gastos del mismo, la comisión fiduciaria, y los pasivos del **FIDEICOMISO**.
2. El (los) **FIDEICOMITENTES** tendrán derecho a que se le rindan los informes a los que haya lugar, y a que les sea presentada la rendición semestral de cuentas en los términos establecidos en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, durante la **FASE PRECONSTRUCTIVA** y la **FASE CONSTRUCTIVA**, así como de que le sean asegurados por parte de la **FIDUCIARIA** espacios mensuales para realizar los procesos de conciliación requeridos para la contabilidad del fideicomiso.
3. El (los) **FIDEICOMITENTES** tendrán derecho a solicitar la remoción de la **FIDUCIARIA**, cuando se den las causales previstas en el presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2021208087-010-000** del 10 de noviembre de 2021.



**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S., LA CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO
FAMILIAR – COLSUBSIDIO Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

- artículo 1.239 del Código de Comercio, durante la FASE PRECONSTRUCTIVA y la FASE CONSTRUCTIVA.
4. El (los) **FIDEICOMITENTES** tendrán derecho a exigir a la FIDUCIARIA que lleve una contabilidad separada del presente contrato, de conformidad con lo establecido en la Circular Externa 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera y demás normas que la modifiquen o complementen.
 5. El (los) **FIDEICOMITENTES** tendrán derecho a decidir sobre la distribución de los bienes fideicomitidos a la terminación del **FIDEICOMISO**, conforme a lo establecido en este CONTRATO.
 6. Los demás derechos establecidos en este CONTRATO y en la Ley.
 7. Antes del cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**, los (el) **FIDEICOMITENTES**, podrán solicitar en cualquier momento la terminación del contrato fiduciario, por lo cual se realizará la devolución de los aportes realizados por el **ADQUIRENTE ADHERENTE** más los rendimientos por estos generados, menos los costos y gastos generados por la transferencia, sin que esto represente lugar a sanciones.

LOS **ADQUIRENTES ADHERENTES** no contraen obligación alguna relacionada con el desarrollo del **PROYECTO**, no tendrán derechos ni obligaciones derivados del presente contrato de Fiducia Mercantil, diferentes del derecho a recibir la transferencia del **ACTIVO INMOBILIARIO RESULTANTE DEL PROYECTO** y a la obligación de entregar sus aportes a los que se obliga en virtud del respectivo **CONTRATO DE ADHESIÓN**.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los **ADQUIRENTES ADHERENTES** no tendrán derecho ni participación alguna en la definición del **PROYECTO**, ni en los excedentes del **FIDEICOMISO** durante la **FASE CONSTRUCTIVA**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La calidad de **ADQUIRENTES ADHERENTES** solo se adquiere cuando efectivamente se haya suscrito el **CONTRATO DE ADHESIÓN** y se hayan cumplido las **CONDICIONES DE GIRO**.

PARÁGRAFO TERCERO: En los **ACUERDOS DE ADHESION** deberá constar la manifestación expresa del **ADQUIRENTES ADHERENTES** de conocer y aceptar el presente contrato de Fiducia Mercantil.

DÉCIMA CUARTA. RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA:

Las obligaciones que por el presente contrato contrae la FIDUCIARIA son de medio y no de resultado pero responderá hasta por culpa leve en el desarrollo de su gestión. La FIDUCIARIA se obliga a realizar diligentemente todos los actos necesarios para la cumplida ejecución del objeto de este contrato.

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

PARÁGRAFO PRIMERO: Además de lo previsto en el párrafo tercero de la cláusula cuarta del presente contrato, 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, ni del pago de los impuestos y demás conceptos que por el licenciamiento se generen, todo lo cual es responsabilidad de los **FIDEICOMITENTES**.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2021208087-010-000** del 10 de noviembre de 2021.





**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S., LA CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO
FAMILIAR – COLSUBSIDIO Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

PARÁGRAFO SEGUNDO. Mecanismo Para Adelantar Entrevistas Sarlaft Y Conocimiento Del Cliente. Sin perjuicio de la responsabilidad directa a cargo de la Fiduciaria en materia de aplicación de normas SARLAFT, y teniendo en cuenta que: (i) La FIDUCIARIA no cuenta con oficinas y personal en todos aquellos lugares en los cuales se desarrollan los distintos proyectos inmobiliarios, (ii) El costo/beneficio derivado la contratación de personal propio de la entidad haría inviable la participación de la FIDUCIARIA en esta clase de negocios fiduciarios, y (iii) **LOS FIDEICOMITENTES** son los concedores y expertos en la construcción y comercialización del PROYECTO, y cuentan con la infraestructura y logística suficientes y adecuadas para la realización de las entrevistas presenciales o por medio de cualquier medio tecnológico; la FIDUCIARIA delega la función para realizarlas entrevistas al personal del **FIDEICOMITENTE GERENTE COMERCIALIZADOR Y FINANCIADOR** y de conformidad con los criterios objetivos anteriormente descritos, se establece el siguiente procedimiento especial para su correspondiente realización: (i) la Fiduciaria, a través de sus empleados realizará una capacitación relacionada con Sistema de Administración de Riesgos de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo, y de los distintos procedimientos, mecanismos, políticas e instrumentos establecidos para el conocimiento del cliente, a todo el personal designado por **EL FIDEICOMITENTE GERENTE COMERCIALIZADOR Y FINANCIADOR** para realizar las entrevistas a los terceros interesados en vincularse al proyecto. Para el efecto, el personal capacitado deberá suscribir un documento de asistencia a la capacitación. (ii) En la capacitación descrita en el numeral anterior, incluirá el correcto diligenciamiento del formulario de vinculación y verificación de los documentos anexos al mismo. (iii) **ALIANZA** desarrollará procedimientos de monitoreo y seguimiento estrictos de los terceros que se vinculen bajo esta modalidad. (iv) En la realización de la entrevista se debe dejar constancia documental, indicando el empleado de **EL FIDEICOMITENTE GERENTE COMERCIALIZADOS Y FINANCIADOR** que la realizó, la fecha y hora en que se efectuó, así como los resultados de la misma. La FIDUCIARIA no realizará el análisis de aquellos clientes cuya entrevista sea realizada por un empleado de **EL FIDEICOMITENTE GERENTE COMERCIALIZADOS Y FINANCIADOR** que no hubiese sido capacitado por la FIDUCIARIA, en los términos descritos en los numerales (i) y (ii) anteriores. Sin perjuicio de lo previsto en la cláusula 11.6, queda entendido que la FIDUCIARIA es la responsable del efectivo conocimiento y análisis del cliente que desea vincularse, la verificación de la información suministrada, la revisión de las listas restrictivas y la aprobación o decisión de aceptar o no una relación contractual, en los términos previstos en el Capítulo IV, Título IV, Parte I de la Circular Básica Jurídica. La Fiduciaria suministrará a los **FIDEICOMITENTES** los formatos de conocimiento y solicitud de vinculación de futuros clientes, que cumplan con los requisitos previstos en el artículo 4.2.2.2.1.3 de la C.B.J.

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

PARÁGRAFO CUARTO. ALIANZA no contraerá responsabilidad por los términos y condiciones bajo los cuales los **FIDEICOMITENTES** celebran las **PROMESAS DE COMPRAVENTA** o cualquier documento adicional que suscriba con los terceros interesados en adquirir **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO**. Así mismo queda entendido que **ALIANZA** ni como sociedad ni como vocera del **FIDEICOMISO** es parte dentro de dichas **PROMESAS DE COMPRAVENTA**, ni las conoce con anterioridad al cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**.

ALCANCE DE LA PARTICIPACIÓN DE ALIANZA. Alianza Fiduciaria S.A., ni como sociedad fiduciaria, ni como vocera del **FIDEICOMISO**, tiene injerencia o funciones relacionadas con:

- Ninguna actividad relacionada con el desarrollo y ejecución de lo no previsto expresamente en este **CONTRATO**, en consecuencia, la responsabilidad de la FIDUCIARIA se predica de la gestión de administración de los bienes que conforman el **FIDEICOMISO** y tan sólo por ella responderá en los términos del presente **CONTRATO**. Por lo tanto es responsabilidad de los **FIDEICOMITENTES** dejar en claro frente a los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** y en general frente a cualquier tercero el alcance de las obligaciones de la FIDUCIARIA
- La comercialización, promoción, construcción, gerencia, transferencias, interventoría, y demás aspectos del **PROYECTO**, pues no ostenta ninguna de dichas calidades, ni participa en manera alguna en el desarrollo o comercialización del **PROYECTO** y en El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2021208087-010-000** del 10 de noviembre de 2021.



**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S., LA CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO
FAMILIAR – COLSUBSIDIO Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en este contrato, por la terminación, calidad, cantidad o valor de los **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO**, ni por el saneamiento de ley.

- El destino final que se dé a los recursos recibidos de los **ADQUIRENTES ADHERENTES** una vez sean entregados a los **FIDEICOMITENTES** en la FASE DE CONSTRUCCIÓN.
- Por la ocurrencia de evento de caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte de los (el) **FIDEICOMITENTES** o los **ADQUIRENTES ADHERENTES**.
- Servir de garante para el cumplimiento de las obligaciones a cargo de los **FIDEICOMITENTES** y/o **BENEFICIARIOS** y/o del **PROYECTO** y/o del **FIDEICOMISO**, sin perjuicio de la finalidad de constitución de la garantía hipotecaria y/ mobiliaria que puede prestar el presente **FIDEICOMISO** en desarrollo del proyecto inmobiliario.
- 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.
- La **FIDUCIARIA** no asume responsabilidad por las fluctuaciones del mercado con ocasión de las inversiones de los recursos que entreguen los **ADQUIRENTES ADHERENTES** en el **FONDO**.
- La **FIDUCIARIA** no ostenta la calidad de Interventor del **PROYECTO**
- Los aspectos técnicos, financieros y jurídicos requeridos para adelantar el **PROYECTO**, tales como estudios técnicos y de factibilidad, presupuestos, flujo de caja, licencias, planos arquitectónicos, programación general del **PROYECTO**, permisos para el desarrollo de las obras, estudios de suelos y recomendaciones de cimentación, a manera enunciativa.
- Los aspectos financieros, tributarios, contables, jurídicos requeridos para adelantar el **PROYECTO**.
- Intervenir en diseño, comercialización y construcción del **PROYECTO**.
- Responsabilidades por la calidad o estabilidad de la obra, obtención de licencias para construir.
- Brindar asesoría jurídica, tributaria, comercial, contable, técnica, financiera, etc. respecto al **PROYECTO**.
- Verificar el destino final que **LOS FIDEICOMITENTES** dan a los recursos recibidos de los **ADQUIRENTES ADHERENTES** una vez sean entregadas a éste en la FASE CONSTRUCTIVA.
- 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.
- En desarrollo del objeto del presente contrato, **ALIANZA** ni como sociedad ni como vocera del **FIDEICOMISO** tendrá injerencia o llevará a cabo actividades relacionadas con el diseño, gerencia, construcción, comercialización, promoción e interventoría del **PROYECTO**, razón por la cual en ningún caso recibirá remuneración o contraprestación por las mismas. Dichas actividades son de única y exclusiva responsabilidad de los **FIDEICOMITENTES**. En consecuencia queda entendido que el **FIDEICOMISO** constituye un vehículo a través del cual los **FIDEICOMITENTES** desarrollarán las mencionadas actividades bajo su propia cuenta y riesgo, sin que la **FIDUCIARIA** o el **FIDEICOMISO** adquiera algún tipo de responsabilidad al respecto.

DÉCIMA QUINTA. BENEFICIARIOS DEL FIDEICOMISO:

Los **BENEFICIARIOS** son las personas en provecho de las cuales se celebra y ejecuta este contrato, son de diferentes clases, según los intereses de cada una y de la fase en que se encuentre el **FIDEICOMISO**.

Durante la FASE PRECONSTRUCTIVA serán **BENEFICIARIOS** del **FIDEICOMISO**, el (los) **FIDEICOMITENTES**, respecto de los activos aportados por cada uno de ellos durante dicha fase.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2021208087-010-000** del 10 de noviembre de 2021.





**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S., LA CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO
FAMILIAR – COLSUBSIDIO Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

Durante la FASE CONSTRUCTIVA, serán BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO:

Quienes suscribieron **ACUERDOS DE ADHESIÓN**, en virtud de los aportes por ellos realizados, conforme al registro que de dichas personas lleva la FIDUCIARIA. Su beneficio se encuentra vinculado al derecho a adquirir el ACTIVO INMOBILIARIO RESULTANTE DEL PROYECTO. Lo anterior, siempre y cuando se encuentre al día con sus aportes.

LOS FIDEICOMITENTES de la siguiente manera:

BENEFICIOS DEL FIDEICOMITENTE GERENTE COMERCIALIZADOR Y FINANCIADOR

1. Beneficios por **Comercialización**

Equivalente a tres punto cero por ciento (3,0%) de los ingresos por el valor total de las ventas del PROYECTO.

BENEFICIOS DEL FIDEICOMITENTE GERENTE ESTRUCTURADOR Y CONSTRUCTOR

1. Beneficios por **Construcción**

Equivalente a tres punto treinta y cuatro por ciento (3,34%) de los ingresos por el valor total de las ventas del PROYECTO.

2. Beneficios por **Estructuración**

Equivalente al cero punto cinco por ciento (0,5%) de los ingresos por el valor total de las ventas del PROYECTO, siempre y cuando se haya expedido la licencia de construcción del PROYECTO.

BENEFICIOS DE LOS FIDEICOMITENTES

1. Beneficios por **Gerencia**

LOS FIDEICOMITENTES adelantarán la cogerencia del Proyecto, por la cual recibirán los siguientes beneficios:

EL FIDEICOMITENTE GERENTE COMERCIALIZADOR Y FINANCIADOR, recibirá el equivalente al uno punto setenta y cinco por ciento (1,75%) de los ingresos por el valor total de las ventas del PROYECTO

EL FIDEICOMITENTE GERENTE ESTRUCTURADOR Y CONSTRUCTOR, recibirá el equivalente al uno punto veinticinco por ciento (1,25%) de los ingresos por el valor total de las ventas, del PROYECTO.

FORMA DE PAGO BENEFICIOS

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2021208087-010-000** del 10 de noviembre de 2021.



Alianza

Fiduciaria

MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S., LA CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR – COLSUBSIDIO Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

Del cien por ciento (100%) de los beneficios de gerencia, comercialización y construcción a los cuales tienen derecho LOS FIDEICOMITENTES conforme lo anteriormente establecido, se podrá pagar hasta el cuarenta por ciento (40%) de los mismos, en los montos y periodicidad indicados por los FIDEICOMITENTES, una vez se acrediten las CONDICIONES DE GIRO, con cargo a los recursos del FIDEICOMISO, hasta concurrencia de los mismos, siempre que el flujo de caja del PROYECTO así lo permita. El sesenta por ciento (60%) restante se pagará una vez se haya cancelado el crédito FOVIS de acuerdo con la prelación de pagos establecidas en este contrato, con cargo a los recursos del FIDEICOMISO, hasta concurrencia de los mismos y si el flujo de caja acordado lo permite.

Por otra parte, el beneficio de estructuración se pagará en los montos y periodicidad indicados por los FIDEICOMITENTES, una vez efectuada la expedición de la licencia de construcción, con cargo a los recursos del FIDEICOMISO, hasta concurrencia de los mismos, siempre que el flujo de caja del PROYECTO así lo permita.

En el evento de una orden judicial o de cualquier naturaleza en contra de **EL FIDEICOMITENTE GERENTE ESTRUCTURADOR Y CONSTRUCTOR**, en desarrollo de las gestiones y obligaciones que desarrolla, esta procederá solo y exclusivamente con relación a los beneficios no pignorados que a éste le pertenezcan.

- **Restitución de Aportes**

Se restituirá a LOS FIDEICOMITENTES, los aportes hechos por cada uno de ellos. La restitución de aportes se hará de acuerdo a las instrucciones de los FIDEICOMITENTES una vez se acrediten las CONDICIONES DE GIRO, con cargo a los recursos del FIDEICOMISO, hasta concurrencia de los mismos, siempre y cuando lo permita el flujo de caja del Proyecto, una vez se hayan pagado todos los costos, gastos y CRÉDITO FOVIS y teniendo en cuenta la prelación de pagos establecida en el presente contrato.

/// • **PIGNORACIÓN DE DERECHOS FIDUCIARIOS del FIDEICOMITENTE GERENTE ESTRUCTURADOR Y CONSTRUCTOR:** Quedarán pignorados como garantía a favor de FIDEICOMITENTE GERENTE COMERCIALIZADOR Y FINANCIADOR y hasta la cancelación del CRÉDITO FOVIS, la totalidad de los derechos fiduciarios y de beneficios incluida la devolución de los aportes, el sesenta por ciento (60%) de los beneficios de gerencia y construcción y el cien por ciento (100%) de los excedentes que del Proyecto le correspondan a **EL FIDEICOMITENTE GERENTE ESTRUCTURADOR Y CONSTRUCTOR**. Por lo anterior, **EL FIDEICOMITENTE GERENTE ESTRUCTURADOR Y CONSTRUCTOR** otorga la autorización expresa e irrevocable para que antes del desembolso del FIDEICOMITENTE GERENTE COMERCIALIZADOR Y FINANCIADOR al FIDEICOMISO, sus derechos, beneficios de gerencia y construcción y excedentes al 60% sean pignorados.

EFFECTIVIDAD DE LA GARANTÍA: Para hacer efectiva esta garantía, **EL FIDEICOMITENTE GERENTE ESTRUCTURADOR Y CONSTRUCTOR** da la instrucción irrevocable de ceder su posición contractual a FIDEICOMITENTE GERENTE COMERCIALIZADOR Y FINANCIADOR, hasta por el límite de su participación en el proyecto, en porcentaje equivalente del saldo de la obligación, en el caso en que se presente alguna de las causales de terminación y/o incumplimiento de las obligaciones adquiridas por **EL FIDEICOMITENTE GERENTE ESTRUCTURADOR Y CONSTRUCTOR** en el contrato de asociación suscrito entre los FIDEICOMITENTES, del cual no hacen parte ni la FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISO, siempre que estas no hayan sido subsanadas en el término previsto para tal efecto en dicho acuerdo. Para ello, bastará la instrucción escrita por parte de FIDEICOMITENTE GERENTE COMERCIALIZADOR Y FINANCIADOR a la FIDUCIARIA indicándole que proceda con el registro de la cesión de derechos fiduciarios y de beneficio y asignación del sesenta por ciento (60%) de los beneficios de gerencia y construcción, del cien por ciento (100%) de los excedentes que le correspondan al FIDEICOMITENTE GERENTE ESTRUCTURADOR Y CONSTRUCTOR en los términos de la presente cláusula a favor de FIDEICOMITENTE GERENTE COMERCIALIZADOR Y FINANCIADOR, con los límites aquí señalados.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.



**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S., LA CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO
FAMILIAR – COLSUBSIDIO Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

CESIONES:

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 **ADQUIRENTES ADHERENTES**. En el evento en que **LOS FIDEICOMITENTES** instruyan a la **FIDUCIARIA** para que ceda su posición contractual de fiduciario, dicha cesión requerirá la previa aprobación de los **ADQUIRENTES ADHERENTES**, para lo cual se surtirá el procedimiento establecido en el artículo 68 del Decreto 663 de 1993, en caso de llevarse a cabo la cesión los **ADQUIRENTES ADHERENTES** que no acepten dicha cesión se podrán retirar sin que haya lugar al cobro de cualquier suma o sanción pactada como desistimiento.

Durante la FASE PRECONSTRUCTIVA y la FASE CONSTRUCTIVA: **LOS FIDEICOMITENTES** podrán ceder la totalidad o parte de los derechos y las obligaciones correlativas, atendiendo a sus respectivas calidades que a ellas les corresponden en este contrato previa autorización de la otra parte. 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 **FIDEICOMISO**, 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, la cual deberá contar igualmente con la manifestación expresa del otro **FIDEICOMITENTE**. En todo caso, la cesión de las calidades de **LOS FIDEICOMITENTES** o del responsable del desarrollo del **PROYECTO**, deberán contar con la previa autorización de los **ADQUIRENTES ADHERENTES** durante cualquier fase del **PROYECTO**, para que estos manifiesten su intención de continuar o no en el **PROYECTO**, y en caso negativo podrá desistir de su vinculación sin que exista por tal hecho ningún tipo de sanción, igualmente sólo podrá perfeccionarse previo el consentimiento escrito del **BANCO** o **ENTIDAD CREDITICIA** mientras subsistan saldos insolutos del crédito constructor otorgado al **FIDEICOMISO** para el desarrollo del **PROYECTO** y esta previsión también deberá quedar claramente establecida en los contratos de **ACUERDOS DE ADHESIÓN**. Se aclara que la cesión que se derive de la efectividad de la garantía objeto de la pignoración de derechos antes mencionada no requerirá de la aprobación de los **ADQUIRENTES ADHERENTES**.

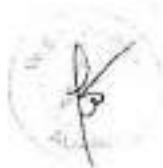
ALIANZA podrá solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones al texto del acuerdo de cesión, cuando considere que con el mismo se afectan derechos de terceros o de los **PARTÍCIPES ADHERENTES**, de los contratantes o de **ALIANZA**, así mismo, **ALIANZA** podrá objetar la vinculación de cesionarios 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, durante la **FASE PRECONSTRUCTIVA** y la **FASE CONSTRUCTIVA**.

En todo caso, cuando la cesión sea respecto de los **FIDEICOMITENTES**, el cesionario de éste deberá agotar el procedimiento de conocimiento del cliente y **VINCULACIÓN** establecido por **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, quien siempre se reservará el derecho a aceptar dicha cesión, sin que para ello deba manifestar motivación alguna 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. Por el anterior motivo, ninguna cesión de la posición contractual de los **FIDEICOMITENTES** se podrán realizar si no cuenta con aprobación previa y expresa de la **FIDUCIARIA**.

DÉCIMA SEXTA. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS ADQUIRENTES ADHERENTES.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2021208087-010-000** del 10 de noviembre de 2021.





Alianza
Fiduciaria

**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S., LA CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO
FAMILIAR – COLSUBSIDIO Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

ADQUIRIENTES ADHERENTES: Serán aquellas personas que suscriban el **CONTRATO DE ADHESIÓN** y se obliguen en virtud de dicho a entregar los recursos establecidos en el mismo al **FIDEICOMISO** y en virtud de lo cual adquirirán el derecho a que les sea transferido, al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este **CONTRATO**, el derecho de dominio sobre la **ACTIVO INMOBILIARIO RESULTANTE DEL PROYECTO**, respecto de la cual se vincule, siempre y cuando haya realizado el aporte de la totalidad de las sumas de dinero a las que se obligó, conforme al respectivo **CONTRATO DE ADHESIÓN**

16.1. DERECHOS DE LOS ADQUIRIENTES ADHERENTES: Además de otros establecidos en el presente contrato, los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**, bajo el presente contrato de fiducia mercantil tienen derecho a:

1. A que la **FIDUCIARIA** les rinda cuentas de su gestión bajo los parámetros establecidos en el numeral 6.1.4.2.13.2 y 6.2.1 del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.
2. A la transferencia del derecho de dominio de la **ACTIVO INMOBILIARIO RESULTANTE DEL PROYECTO** objeto del respectivo **CONTRATO DE ADHESIÓN**, una vez haya culminado la construcción del **PROYECTO**, se haya legalizado el reglamento de propiedad horizontal en caso de aplicar y siempre y cuando se hayan cumplido las condiciones establecidas en este **CONTRATO** para el efecto.
3. En caso que no se cumplan las **CONDICIONES DE GIRO** dentro del plazo establecido en este contrato para el efecto, a que le sean restituidos los recursos que integren el encargo fiduciario constituido por el **ADQUIRIENTE ADHERENTE** en el **FONDO**, así como los rendimientos que la inversión de dichos recursos haya podido generar en el citado **FONDO**.
4. Una vez se cumplan las **CONDICIONES DE GIRO** y los recursos entregados en la etapa preoperativa sean puestos a disposición de los **FIDEICOMITENTES**, tendrán derecho a ser informado de la ocurrencia de dicha situación en los términos de que trata el presente **CONTRATO**.
5. Solicitar el desistimiento del negocio 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.
6. En caso de existir alguna queja o reclamación el **ADQUIRIENTE ADHERENTE** podrá contactarse con el Defensor del Consumidor Financiero; correo Electrónico: defensoriaalianzafiduciaria@ustarizabogados.com Teléfono: +601 (1) 6108161-+601 (1) 6108164- Dirección: Cra 11A # 96 - 51 Oficina 203 Edificio Oficity, Bogotá- Página Web: www.ustarizabogados.com.
7. Una vez se cumplan las **CONDICIONES DE GIRO** y los recursos entregados en la **FASE PRECONSTRUCTIVA** sean puestos a disposición de los **FIDEICOMITENTES**, tendrán derecho a ser informado de la ocurrencia de dicha situación en los términos de que trata el presente **CONTRATO**.
8. A que durante la **FASE CONSTRUCTIVA** se registren en el **FIDEICOMISO** como **ADQUIRENTE ADHERENTE**.
9. 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, sin perjuicio de la rendición de cuentas que les debe ser presentada por la **FIDUCIARIA** durante la **FASE PRECONSTRUCTIVA** y la **FASE CONSTRUCTIVA**.

LOS **ADQUIRENTE ADHERENTES** no contraen obligación alguna relacionada con el desarrollo del **PROYECTO**, no tendrán derechos ni obligaciones derivados del presente contrato de Fiducia Mercantil, diferentes del derecho a recibir la transferencia del **ACTIVO INMOBILIARIO RESULTANTE DEL PROYECTO** y a la obligación de entregar sus aportes a los que se obliga en virtud del respectivo **CONTRATO DE ADHESIÓN**.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los **ADQUIRENTE ADHERENTES** no tendrán derecho ni participación alguna en la definición del **PROYECTO**, ni en los excedentes del **FIDEICOMISO** durante la **FASE CONSTRUCTIVA**.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2021208087-010-000** del 10 de noviembre de 2021.





**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S., LA CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO
FAMILIAR – COLSUBSIDIO Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

PARÁGRAFO SEGUNDO: La calidad de ADQUIRENTE ADHERENTES solo se adquiere cuando efectivamente se haya suscrito el CONTRATO DE ADHESIÓN y se hayan cumplido las CONDICIONES DE GIRO. Dichos ADQUIRENTE ADHERENTES solo podrán ceder su calidad de tal cuando así lo haya aprobado previamente LOS FIDEICOMITENTES y ALIANZA.

16.2. OBLIGACIONES DE LOS ADQUIRIENTES ADHERENTES.

Las siguientes son obligaciones de los ADQUIRIENTES ADHERENTES:

1. Realizar los aportes al FONDO, a los que se obligan bajo el CONTRATO DE ADHESION, en los plazos y montos establecidos en el respectivo plan de pagos.
2. Abstenerse de entregar recursos a los FIDEICOMITENTES como consecuencia de la prohibición de los FIDEICOMITENTES de recibir recursos de los ADQUIRENTE ADHERENTES establecida en la cláusula 5.2.20 del presente CONTRATO.
3. Obtener previa aprobación de la FIDUCIARIA y de los FIDEICOMITENTES, para la celebración de cesiones sobre los derechos derivados del CONTRATO DE ADHESION constituido.
4. Actualizar la información requerida por ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en cumplimiento de los sistemas de administración de riesgos por ella implementados.
5. Pagar por su cuenta la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del CONTRATO DE ADHESIÓN.
6. Informar por escrito a ALIANZA dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, cada vez que se modifiquen o cambian los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfono, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporten a la firma del presente contrato, con base en lo dispuesto por las circulares emitidas por la Superintendencia Financiera, sin perjuicio de la obligación de suministrar los documentos que deban ser entregados en virtud de actos y disposiciones legales o administrativas, relacionados con la obligación a que se hace referencia. Igualmente, se obliga a enviar fotocopia del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente contrato, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a aquel en que dichos documentos sean expedidos o presentados.
7. Suscribir los documentos conexos con los FIDEICOMITENTES. Queda entendido que el FIDEICOMISO, ALIANZA realizarán una verificación o seguimiento de los términos contenidos en dicha documentación, en atención a que los mismos corresponden a la relación de consumo existente entre los FIDEICOMITENTES.

DÉCIMA SÉPTIMA. DESCUENTO POR RETIRO O DESISTIMIENTO

En el evento en que el ADQUIRENTE ADHERENTE desista de adquirir ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO, en virtud de cada uno de los ACUERDOS DE ADHESIÓN que suscriban los ADQUIRIENTES ADHERENTES, descontará de la suma entregada por el ADQUIRENTE ADHERENTE y/o de la generada por concepto de rendimientos, en cada FASE del FIDEICOMISO según corresponda, 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 DE LOS FIDEICOMITENTES y el ADQUIRIENTES ADHERENTES, 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.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2021208087-010-000** del 10 de noviembre de 2021.





Alianza
Fiduciaria

**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S., LA CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO
FAMILIAR – COLSUBSIDIO Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

Los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** en virtud de lo establecido en los **ACUERDOS DE ADHESIÓN** por ellos suscritos, que desistan del negocio o incumplan con lo aquí previsto o con los pagos acordados con **EL FIDEICOMITENTE GERENTE COMERCIALIZADOR Y FINANCIADOR**, o incumplan con la entrega de los documentos exigidos para la constitución de las participaciones en el **FONDO**, asumirán como sanción a favor de los **FIDEICOMITENTES** la suma establecida en la cláusula **ACUERDO POR DESISTIMIENTO** pactada en los **ACUERDOS DE ADHESIÓN**, cuyo valor corresponde a la relación de consumo existente de **LOS FIDEICOMITENTES** y el **ADQUIRIENTES 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, previo descuento de los impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo a que haya lugar; suma de dinero que será descontada de los dineros entregados por el **ADQUIRIENTE ADHERENTE** y/o de la generada por concepto de rendimientos, los recursos resultantes del descuento indicado anteriormente, serán puestos a disposición del **ADQUIRIENTE ADHERENTE** durante la vigencia de la **FASE PRE-CONSTRUCTIVA**, conforme los plazos dispuestos en el reglamento del **FONDO** contados desde la fecha de radicación por parte de **FIDEICOMITENTE GERENTE COMERCIALIZADOR Y FINANCIADOR** del correspondiente desistimiento ante **ALIANZA** y durante la vigencia de la **FASE CONSTRUCTIVA** conforme los plazos dispuestos en el reglamento del **FONDO** contados a partir de la fecha de radicación del correspondiente desistimiento **FIDEICOMITENTE GERENTE COMERCIALIZADOR Y FINANCIADOR** y una vez se encuentren disponibles los recursos para la atención del señalado desistimiento conforme lo establecido en el presente contrato.

DÉCIMA OCTAVA. EXCEDENTES DEL PROYECTO:

Los excedentes que puedan producir los bienes fideicomitidos o los que puedan resultar en el activo del **FIDEICOMISO** al momento de la liquidación de la **FASE DE CONSTRUCCIÓN** del **PROYECTO**, serán para **LOS FIDEICOMITENTES**, después de pagar los pasivos del **FIDEICOMISO** incluido el **CRÉDITO FOVIS**, de levantar los gravámenes que pesen sobre los bienes del **FIDEICOMISO** y haber cancelado la remuneración, los demás gastos del **Fideicomiso**, el pago de beneficios, restitución de aportes, conforme la prelación de pagos establecida en el presente contrato, haber hecho las transferencias de al menos el noventa y cinco por ciento (95%) de las **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO** a que hubiere lugar a los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**, así:

- **EL FIDEICOMITENTE GERENTE COMERCIALIZADOR Y FINANCIADOR:** En setenta y dos punto cinco por ciento (72,5%)
- **EL FIDEICOMITENTE GERENTE ESTRUCTURADOR Y CONSTRUCTOR:** En veintisiete punto cinco por ciento (27,5%)

En caso de existir pérdidas en el **Proyecto**, **LOS FIDEICOMITENTES** asumirán los resultados en proporción a su porcentaje de participación en los aportes. No obstante, si las pérdidas son imputables a **EL FIDEICOMITENTE GERENTE ESTRUCTURADOR Y CONSTRUCTOR** ya sea por instrucción conjunta de los **FIDEICOMITENTES** o por orden judicial, las mismas serán asumidas por **EL FIDEICOMITENTE GERENTE COMERCIALIZADOR Y FINANCIADOR** en un cincuenta por ciento (50%) y **FIDEICOMITENTE GERENTE ESTRUCTURADOR Y CONSTRUCTOR**, en un cincuenta por ciento (50%).

DÉCIMA NOVENA. REMUNERACIÓN DE ALIANZA:

Como retribución por sus servicios, **ALIANZA** tendrá derecho a título de comisión a las siguientes sumas de dinero, la cual será pagada por **LOS FIDEICOMITENTES**, así:

Una comisión de administración cobrada de la siguiente manera:

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2021208087-010-000** del 10 de noviembre de 2021.





**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S., LA CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO
FAMILIAR – COLSUBSIDIO Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

A. DURANTE LA FASE PRE CONSTRUCTIVA. Desde el momento de la constitución del FIDEICOMISO y hasta la fecha de cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, se cobrará una comisión equivalente a uno punto cinco (1.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes, pagadera por mes o fracción.

B. DURANTE LA FASE CONSTRUCTIVA:

- Con posterioridad a la fecha de cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO se cobrará una comisión correspondiente a cuarenta y dos millones de pesos (\$42.000.000) en dieciocho (18) cuotas mensuales de dos millones trescientos treinta y tres mil trescientos treinta y tres pesos (\$2.333.333) cada una.
- Por los recursos invertidos en los Fondos de Inversión Colectiva- ALIANZA (antes denominada Cartera Colectiva Alianza), la Fiduciaria tendrá derecho a la remuneración prevista en el Reglamento del FONDO. En siguientes eventos, la Fiduciaria tendrá derecho a las siguientes sumas, a título de remuneración:
- Desde el momento en el cual se cancele la última cuota de la FASE CONSTRUCTIVA, se cobrará una suma mensual equivalente a uno punto cinco (1.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes, pagaderos mes vencido.
- Por la asistencia del representante legal de ALIANZA a cualquier audiencia o diligencia judicial o extrajudicial de cualquier naturaleza relacionada con el FIDEICOMISO, se causará a favor de ALIANZA una comisión equivalente a la suma de UN (1) salario mínimo legal mensual vigente, esta comisión se cobrará por evento, es decir en aquellos casos en que en desarrollo de la diligencia o audiencia esta se suspenda o aplaze, se causará la comisión a favor de ALIANZA todas y cada una de las veces en que deba de comparecer a la misma el representante legal de ALIANZA.
- En el caso de que surjan en desarrollo del FIDEICOMISO actuaciones que requieran la asistencia de funcionarios de ALIANZA, se cobrará la tarifa horas /hombre de la siguiente forma: Presidente: Un (1) salarios mínimos legales mensuales vigentes, Vicepresidente: cero punto siete (0.7) salarios mínimos legales mensuales vigentes, Gerente o Director de Negocios: cero punto cinco (0.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes. Esta remuneración se causará siempre y cuando la misma sea previamente acordada entre el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR / FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR y ALIANZA.

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 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 un (1) salario mínimo legal mensuales 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.

PARÁGRAFO SEGUNDO. 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 TERCERO. ALIANZA podrá abstenirse 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.

PARÁGRAFO CUARTO. Estas comisiones generan IVA de acuerdo con la normatividad vigente.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2021208087-010-000** del 10 de noviembre de 2021.





**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S., LA CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO
FAMILIAR – COLSUBSIDIO Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

PARÁGRAFO QUINTO. Las comisiones serán automáticamente descontadas de los recursos administrados y en caso de ser estos insuficientes, se solicitará su pago a los FIDEICOMITENTES.

PARAGRAFO SEXTO. Todos los gastos del FIDEICOMISO incluyendo los bancarios, el gravamen a los movimientos financieros, papelería, entre otros, se atenderán prioritariamente de los recursos administrados y en caso de ser estos insuficientes, se solicitará su pago a los FIDEICOMITENTES, mediante la generación de la cuenta de cobro respectiva, según corresponda.

PARÁGRAFO SEPTIMO: cuando hubiere comisiones expresadas en sumas fijas serán ajustadas al 1º de enero de cada año, con base en el Índice de Precios al Consumidor certificado por el DANE para el año inmediatamente anterior.

PARÁGRAFO OCTAVO: LOS FIDEICOMITENTES mediante la suscripción del presente contrato, autorizan a la FIDUCIARIA para que emita electrónicamente la factura derivada de la comisión fiduciaria a la cuenta de correo electrónico recepcion.facturaelectronica@colsubsidio.com, indicando en el cuerpo de la factura, el número de orden de compra, el cual será enviado previamente por Colsubsidio al correo de la Fiduciaria nagomez@alianza.com.co. Se debe enviar copia de la misma a cesar.zabalazo@colsubsidio.com, edwin.valleb@colsubsidio.com, martha.alvarado@colsubsidio.com y angie.pavapu@colsubsidio.com, 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. La comisión fiduciaria será pagada de manera solidaria por quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE.

PARÁGRAFO NOVENO: Con la suscripción del presente contrato, LOS FIDEICOMITENTES, autorizan e instruyen irrevocablemente a la FIDUCIARIA para que debite recursos de otros productos administrados por la FIDUCIARIA, en los que el FIDEICOMITENTE sea único titular, siempre que se presente incumplimiento en el pago de la comisión fiduciaria acá dispuesta. Para efectos de la ejecución de la instrucción anteriormente indicada, LOS FIDEICOMITENTES expresamente manifiesta a la FIDUCIARIA que no se requiere ningún requisito adicional diferente a los aquí dispuestos.

VIGÉSIMA. VALOR DEL CONTRATO

El valor del presente contrato es la comisión fiduciaria.

VIGÉSIMA PRIMERA. COSTOS Y GASTOS

Los costos y gastos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo, defensa y disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual, judicial, arbitral o legal, al igual que la remuneración de la FIDUCIARIA serán a cargo de los FIDEICOMITENTES durante dicho periodo. LOS FIDEICOMITENTES desde ya autorizan a la FIDUCIARIA para que sean descontados de los recursos del FIDEICOMISO, dentro de los diez (10) primeros días del mes siguiente al de su causación con prelación a cualquier otra deducción, previa verificación y autorización de los FIDEICOMITENTES los siguientes costos:

Se considerará como costos y gastos del PATRIMONIO AUTÓNOMO, en cualquiera de las fases del FIDEICOMISO, entre otros los siguientes, los cuales serán descontados de los recursos del patrimonio autónomo en el siguiente orden de prioridad:

1. La comisión fiduciaria.
2. Los gastos bancarios,

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2021208087-010-000** del 10 de noviembre de 2021.





**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S., LA CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO
FAMILIAR – COLSUBSIDIO Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

3. El pago de los tributos (impuestos, tasa y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) y otros gastos que se causen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación de este contrato o de los actos y contratos en los cuales el FIDEICOMISO debe participar, de acuerdo con la ley o lo pactado que le corresponda asumir, todo de acuerdo con lo establecido en el parágrafo primero de la presente cláusula.
4. El pago de honorarios previamente autorizados por LOS FIDEICOMITENTES para la protección de los bienes del FIDEICOMISO, así como los gastos en que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir la FIDUCIARIA en defensa de los bienes del patrimonio autónomo.
5. El pago de las primas previamente autorizados por LOS FIDEICOMITENTES correspondientes a los seguros que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir la FIDUCIARIA en defensa de los bienes del FIDEICOMISO.
6. El pago del valor de las multas o sanciones que llegaren a causarse derivadas del desarrollo del contrato de fiducia mercantil en caso de que los mismos no deban ser cancelados por la FIDUCIARIA como consecuencia de algún incumplimiento probado judicialmente de las obligaciones asociadas a estas gestiones que se encuentran a su cargo, conforme lo establecido en el presente contrato.
7. Los gastos de viaje y otros gastos razonables en que incurra la FIDUCIARIA con ocasión del desarrollo de la gestión que le ha sido encomendada, cuando la cuantía exceda de cinco (5) salarios mínimos legales mensuales vigentes será necesaria la previa aprobación de los FIDEICOMITENTES.
8. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del FIDEICOMISO por solicitud de LOS FIDEICOMITENTES, la Superintendencia Financiera de Colombia o cualquier entidad administrativa o judicial.
9. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente entre LOS FIDEICOMITENTES y la FIDUCIARIA con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
10. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del patrimonio autónomo.
11. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el buen desarrollo del objeto del contrato, los cuales deberán ser previamente autorizados por LOS FIDEICOMITENTES.

PARÁGRAFO PRIMERO: La totalidad de los gastos e impuestos que ocasione la transferencia de los bienes inmuebles para el posterior incremento al Patrimonio Autónomo, de conformidad con lo establecido en el presente contrato, será pagada, exclusiva y excluyentemente, por LOS FIDEICOMITENTES.

PARAGRAFO SEGUNDO: La FIDUCIARIA no asume con recursos propios gastos, costos o pagos derivados del presente contrato de fiducia mercantil.

PARÁGRAFO TERCERO Durante las fases PRECONSTRUCTIVA y CONSTRUCTIVA, en el evento en que no existan recursos en el FIDEICOMISO, estos costos y gastos serán pagados solidaria y directamente por LOS FIDEICOMITENTES, quien los pagarán a la FIDUCIARIA con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta de cobro por parte de ésta, en la dirección que se encuentre en sus registros. Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de la FIDUCIARIA, causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la ley. No obstante lo anterior, en los eventos en que el gasto sea previsible, la FIDUCIARIA solicitará los recursos a LOS FIDEICOMITENTES con una antelación de cinco (5) días hábiles.

PARAGRAFO CUARTO: En razón a que el presente contrato contiene una obligación expresa, clara y exigible a favor de ALIANZA y del FIDEICOMISO y a cargo de los FIDEICOMITENTES, el mismo presta mérito ejecutivo en virtud de lo dispuesto por el artículo 422 del Código Civil. El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2021208087-010-000** del 10 de noviembre de 2021.



MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S., LA CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR – COLSUBSIDIO Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

General del Proceso Es así como para el efecto del cobro de dichas sumas, bastará la certificación suscrita por el Representante Legal de la **FIDUCIARIA** y su Revisor Fiscal o Contador, en la que consten las sumas adeudadas por **LOS FIDEICOMITENTES** bien sea por concepto de comisión fiduciaria o de costos y gastos del **FIDEICOMISO**.

VIGÉSIMA SEGUNDA. DURACIÓN

El presente contrato tendrá la duración necesaria para el desarrollo de su objeto, aplicando los plazos máximos establecidos para cada uno de los periodos.

VIGÉSIMA TERCERA. TERMINACIÓN

El presente contrato podrá terminar cuando se presente alguna de las causales previstas en el artículo 1240 del Código de Comercio, excepto las causales establecidas en los numerales sexto (6º) y décimo primero (11º) del mismo.

1. Por la renuncia de la **FIDUCIARIA**, cuando se den las causales del artículo 1232 del Código de Comercio.
2. Podrá darse por terminado este contrato en forma unilateral por parte de la **FIDUCIARIA** previo aviso a los **ADQUIRENTES ADHERENTES y/o al ACREEDOR FINANCIERO** en los siguientes casos:
 - Por incumplimiento de (los) **FIDEICOMITENTES** de la obligación de actualizar la información a que se refiere el presente contrato de fiducia mercantil. Lo anterior, sin perjuicio de las obligaciones propias a cargo de la Fiduciaria contempladas en el Capítulo IV, Título IV Parte I de la Circular Básica Jurídica,
 - Cuando se presente mora en el pago de la comisión fiduciaria por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
 - Por haberse hallado limitaciones, gravámenes o circunstancias, que de acuerdo al estudio de títulos que se realice sobre los inmuebles fideicomitidos, no ofrezcan la seguridad jurídica necesaria para desarrollar el **PROYECTO**.
3. Cuando se presente una insuficiencia de recursos que impida el pago de la comisión fiduciaria y demás gastos del **FIDEICOMISO** por un periodo consecutivo de cuatro (4) meses.
4. Por encontrarse el (los) **FIDEICOMITENTES** incluido en las listas para el Control de Lavado de Activos vinculantes para Colombia (Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas, entre otras), y todas aquellas listas adicionales, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC), entre otras.

PARÁGRAFO. El presente Contrato Fiduciario es de naturaleza irrevocable y, por lo tanto, EL (los) **FIDEICOMITENTES** no lo podrán dar por terminado de manera unilateral ni de común acuerdo con la **FIDUCIARIA**, sin la autorización previa y por escrito del **BANCO** o **ENTIDAD CREDITICIA** mientras existan saldos insolutos del crédito constructor otorgado al **FIDEICOMISO** para el desarrollo del **PROYECTO**

VIGÉSIMA CUARTA. LIQUIDACIÓN ANTICIPADA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO

Si no fuere posible iniciar la construcción del **PROYECTO** por cualquier circunstancia y fuere decidida por el (los) **FIDEICOMITENTES** y las partes acordaran la liquidación anticipada del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, antes de alcanzadas las **CONDICIONES DE GIRO**, **ALIANZA** deberá en su orden: (i) Restituirle a los **ADQUIRENTES ADHERENTES** los recursos por ellos aportados, con los rendimientos generados por la inversión de los mismos; y (ii) Restituirle al (el) **FIDEICOMITENTES** las sumas de dinero que haya aportado y los rendimientos que se hubieren generado, salvo la prorrata respectiva sobre los gastos efectuados con dichos recursos que hayan sido autorizados y los previamente efectuados. Así mismo se reintegrará el inmueble del **FIDEICOMISO** a los **FIDEICOMITENTES** en común y proindiviso y en proporción a su participación en los derechos fiduciarios derivados del **FIDEICOMISO** previa cancelación de los costos de legalización a que haya lugar por parte de éste. De

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2021208087-010-000** del 10 de noviembre de 2021.





**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S., LA CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO
FAMILIAR – COLSUBSIDIO Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

igual forma, serán de cargo de los **FIDEICOMITENTES** de ser procedentes, los gastos, costos, multas, y demás circunstancias que se hayan establecido en los respectivos contratos celebrados por cuenta de éste con los partícipes en la proyectada construcción del **PROYECTO**. A los terceros que hayan suscrito **ACUERDOS DE ADHESION** con el fin de adquirir un **ACTIVO INMOBILIARIO RESULTANTE DEL PROYECTO**, les serán restituidos los recursos por ellos entregados, con los rendimientos generados por la inversión de los mismos, si hay lugar a ellos.

VIGÉSIMA QUINTA. LIQUIDACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO A LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO:

Ocurrida la terminación del presente contrato, la gestión de la **FIDUCIARIA** deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directamente relacionados con la liquidación del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**. Terminado el contrato por cualquiera de las causales previstas se procederá a su liquidación, en el siguiente orden:

1. (i) El pago de las sumas de dinero que se deban a la **FIDUCIARIA** por concepto de comisión, por haber asumido gastos que correspondían a los **FIDEICOMITENTES**. (ii) El pago de los gastos por concepto de tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden o nivel territorial o administrativo). (iii) Los demás gastos directos e indirectos en que incurra el **FIDEICOMISO**.
2. Una vez canceladas todas las obligaciones, los excedentes y activos remanentes se transferirán a los **FIDEICOMITENTES**, o a quien este designe dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la terminación del contrato.

PARAGRAFO PRIMERO: Queda entendido desde ahora que la liquidación del **FIDEICOMISO** en los términos establecidos en la presente cláusula se iniciará siempre y cuando todos los **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO** comprometidos con **ADQUIRIENTES ADHERENTES** hayan sido transferidas a su favor según corresponda, lo cual deberá constar en el Certificado de Libertad y Tradición correspondiente a cada **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO**, y en ningún caso no podrán existir obligaciones pendientes a cargo del **FIDEICOMISO** y a favor de dichos **ADQUIRIENTES ADHERENTES**. Mientras lo establecido en el presente parágrafo no ocurra, el **FIDEICOMISO** no podrá ser liquidado y se seguirá causando la comisión fiduciaria correspondiente a favor de **ALIANZA**.

PARAGRAFO SEGUNDO: Todos los gastos del **FIDEICOMISO** pendientes de pago que no pudieron ser cancelados con los recursos del mismo, serán asumidos automática y directamente por el **FIDEICOMISO**, quienes tendrán la calidad de deudores frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por los **FIDEICOMITENTES** y los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** antes mencionados con la firma del presente contrato o de los Contratos de Vinculación.

PARÁGRAFO TERCERO: Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo del (los) **FIDEICOMITENTES** alguna suma de dinero a favor de la **FIDUCIARIA**, este se obliga 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.

VIGÉSIMA SEXTA. SUPERVISIÓN TECNICA INDEPENDIENTE

EL **PROYECTO** tendrá un **SUPERVISOR TECNICO INDEPENDIENTE** de carácter técnico designado por **LOS FIDEICOMITENTES** con observancia de los términos definidos en la cláusula primera del presente contrato, que cumpla las funciones de supervisor técnico en los términos establecidos en la Ley 400 de 1997 y la Ley 1796 de 2016.

VIGÉSIMA SÉPTIMA. NOTIFICACIONES

Las partes para los fines de este contrato recibirán notificaciones en las direcciones indicadas en la caratula del presente contrato.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2021208087-010-000** del 10 de noviembre de 2021.



**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S., LA CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO
FAMILIAR – COLSUBSIDIO Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

PARAGRAFO: En el evento que no sea posible la localización del (los) **FIDEICOMITENTES**, de los **BENEFICIARIOS** 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 **FIDEICOMISO** de acuerdo con las instrucciones previstas en el presente contrato y dentro de los límites del objeto del mismo. La **FIDUCIARIA** realizará estas gestiones hasta concurrencia de los activos del **PATRIMONIO AUTONOMO** y en ningún caso estará obligada a cubrir con recursos propios los gastos necesarios para dicha ejecución. En caso que los recursos del **FIDEICOMISO** no sean suficientes, la **FIDUCIARIA** los solicitará al **BENEFICIARIO** o a la persona encargada de impartir instrucciones si son personas distintas de (los) **FIDEICOMITENTES**, y si estos tampoco aportan los recursos, **LA FIDUCIARIA** quedará facultada para terminar el contrato por ser imposible el cumplimiento de su objeto, y se procederá a la liquidación del **FIDEICOMISO**, de la forma que se establece en el numeral segundo siguiente.
- 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:
 - A) Si existieren recursos liquidados en el **FIDEICOMISO**, que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados al (los) **FIDEICOMITENTES** y/o **BENEFICIARIO**, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a **ALIANZA** para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación del (los) **FIDEICOMITENTES** y/o **BENEFICIARIO**, según corresponda, constituya con dichos recursos un encargo fiduciario en el Fondo Abierto Alianza, siempre y cuando se hubieren atendido todos los costos y gastos del **FIDEICOMISO**.
 - B) Si existen inmuebles o muebles en el **FIDEICOMISO**, que de conformidad con el presente contrato deban ser transferidos al (los) **FIDEICOMITENTES** y/o **BENEFICIARIO**, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a **ALIANZA** para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación del (los) **FIDEICOMITENTES** y/o **BENEFICIARIO** según corresponda, otorgue la escritura pública en el caso de los inmuebles, o celebre el documento privado de transferencia en el caso de los muebles, en virtud de la cual le sea transferido el bien inmueble a título de restitución de aporte o de beneficio, respectivamente. Queda entendido que la transferencia de los activos del **FIDEICOMISO** en el evento previsto en este numeral se realizará con los gravámenes que para ese momento recaigan sobre dichos activos.

VIGÉSIMA OCTAVA. AUTORIZACIÓN REPORTE Y CONSULTA A TRANSUNION S.A.:

El (los) **FIDEICOMITENTES** en general autorizan a **ALIANZA** o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor, a reportar, procesar, solicitar y divulgar a TransUnion 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.

VIGÉSIMA NOVENA: ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN Y MECANISMOS DE MITIGACION DE RIESGO:

La **FIDUCIARIA** tiene la obligación de adelantar por lo menos una vez al año, todas las gestiones necesarias, tendientes a la consecución de la información necesaria para actualizar la información de el (los) **FIDEICOMITENTES** 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. Lo anterior, sin perjuicio de la obligación de (los) **FIDEICOMITENTES**

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2021208087-010-000** del 10 de noviembre de 2021.



**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S., LA CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO
FAMILIAR – COLSUBSIDIO Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

de entregar la información solicitada por la **FIDUCIARIA** para dar cumplimiento a la actualización de información, de acuerdo con lo establecido en el presente contrato.

ALIANZA aplicará, durante toda la vigencia del presente contrato a el (los) **FIDEICOMITENTES**, a sus cesionarios por otra parte desde su vinculación, y en general a los terceros que resulten partícipes en el desarrollo del presente contrato, los procedimientos que a continuación se describen, respecto de cada uno de los siguientes riesgos:

A. RIESGO DE MERCADO Y LIQUIDEZ: **ALIANZA** cuenta con herramientas tales como: políticas, límites, análisis técnico y fundamental (análisis estadístico de las variables y factores de riesgo que inciden sobre las decisiones de inversión), sistemas de información del mercado de valores, metodologías de valor en riesgo (VaR) que permiten calcular y controlar las posibles pérdidas por efectos de mercado y modelos de Back Testing y Stress Testing que permiten evaluar y ajustar el modelo de VaR. El (los) **FIDEICOMITENTES** 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 permite 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 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.

TRIGÉSIMA. COMITÉ FIDUCIARIO

LOS FIDEICOMITENTES podrán convocar un COMITÉ FIDUCIARIO cuyo funcionamiento es el siguiente:

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2021208087-010-000** del 10 de noviembre de 2021.



Alianza

Fiduciaria

MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S., LA CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR – COLSUBSIDIO Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

- a. **Integración.** Estará integrado por dos (2) miembros principales y dos (2) suplentes numéricos, uno elegido por el FIDEICOMITENTE GERENTE, ESTRUCTURADOR Y CONSTRUCTOR y otro elegido por el FIDEICOMITENTE GERENTE COMERCIALIZADOR Y FINANCIADOR y funcionará durante la ejecución del presente contrato hasta su liquidación. ALIANZA asistirá por derecho propio a las deliberaciones del Comité con voz pero sin voto. El Comité podrá invitar a terceros especialistas en aspectos técnicos, jurídicos o financieros, cuya opinión se requiera para una mejor ilustración de sus miembros.
- b. **Asistencia de ALIANZA y/o terceros.** La FIDUCIARIA podrá asistir por derecho propio a las deliberaciones del Comité, con voz pero sin voto. No es obligación de la FIDUCIARIA asistir. El Comité Fiduciario podrá invitar a otras personas y especialistas en aspectos técnicos, jurídicos o financieros, cuya opinión se requiera para una mejor ilustración de los miembros del Comité.
- c. **Dignatarios.** El Comité tendrá un Presidente y un Secretario elegidos de su seno.
- d. **Reuniones.**
 - 1) **Ordinarias.** El Comité Fiduciario podrá reunirse en la ciudad de Bogotá ordinariamente por mes calendario y podrá hacerlo extraordinariamente cuando lo convoque la FIDUCIARIA, el Presidente del Comité o cualquiera de los FIDEICOMITENTES. Parágrafo: Esta periodicidad podrá ser modificada por el mismo Comité Fiduciario.
 - 2) **Extraordinarias.** Podrán celebrarse por iniciativa del Presidente del Comité, o cualquiera de los FIDEICOMITENTES o de la Fiduciaria.
 - 3) **No presenciales.** Podrán efectuarse reuniones no presenciales en los términos de los artículos 19 y 20 de la Ley 222/95.
- e. **Actas.** De las deliberaciones y decisiones se dejará constancia en actas cronológicamente numeradas firmadas por el Presidente y el Secretario de la respectiva reunión, en la cual se le imparta la respectiva aprobación por estos.
- f. **Quórum para deliberar y decidir.** El Comité, debidamente convocado, podrá deliberar con la presencia de todos sus miembros y sus decisiones serán adoptadas por mayoría absoluta de los miembros presentes, con derecho a voto, en la respectiva reunión.
- g. **Funciones Del Comité Fiduciario:** serán las siguientes:
 1. Revisar los estados financieros del FIDEICOMISO que le presente ALIANZA.
 2. Revisar el estado del PROYECTO.
 3. Revisar los informes financieros y comerciales del PROYECTO.
 4. Instruir a la Fiduciaria conforme las decisiones adoptadas por los FIDEICOMITENTES en los Comités de Gerencia realizados conforme lo establecido en los acuerdos privados celebrados entre estos.

Las decisiones del COMITÉ FIDUCIARIO que consten en actas debidamente aprobadas, conforme a este contrato, prestarán merito ejecutivo frente a las obligaciones que se impongan a los FIDEICOMITENTES.

TRIGÉSIMA PRIMERA. MODIFICACIONES

El presente contrato solo podrá ser modificado por quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE y la FIDUCIARIA. Queda entendido que si dicha modificación implica de alguna manera modificación a un porcentaje que supere el diez por ciento (10%) del total de los ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO, las CONDICIONES DE GIRO, derechos de los ADQUIRIENTES ADHERENTES, modificación de las partes establecidas en este contrato, requerirá la previa aprobación de los ADQUIRIENTES ADHERENTES.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.





**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S., LA CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO
FAMILIAR – COLSUBSIDIO Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

PARÁGRAFO: Las modificaciones al presente Contrato que de cualquier manera puedan llegar a afectar los derechos contemplados a favor del BANCO o ENTIDAD CREDITICIA, deberán ser autorizadas por ésta previamente y por escrito.

TRIGÉSIMA SEGUNDA. 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.

TRIGÉSIMA TERCERA. 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 (los) **FIDEICOMITENTES** y para **LOS ADQUIRENTES ADHERENTES** y la **FIDUCIARIA**, a menos que la disposición prohibida, nula, ineficaz o inexigible fuese esencial al propio **CONTRATO** de manera que la interpretación o cumplimiento del mismo en ausencia de tal disposición no fuese posible.

TRIGÉSIMA CUARTA. ASPECTOS PUBLICITARIOS

EL (los) FIDEICOMITENTES 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.

TRIGÉSIMA QUINTA. 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 (los) **FIDEICOMITENTES**, 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.

TRIGÉSIMA SEXTA- DECLARACIÓN SOBRE CARGA DE CLARIDAD CONJUNTA

Aunque el texto del presente **CONTRATO** fue autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia, el (los) **FIDEICOMITENTES** 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.

TRIGÉSIMA SÉPTIMA- 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,

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2021208087-010-000** del 10 de noviembre de 2021.





**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S., LA CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO
FAMILIAR – COLSUBSIDIO Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

término este que podrá ser prorrogado de común acuerdo. Agotado el plazo anterior, las diferencias serán sometidas a la justicia ordinaria colombiana.

TRIGÉSIMA OCTAVA - 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 (los) **FIDEICOMITENTES** y de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**. En tal sentido, los datos personales y/o la información que de conformidad con la 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 (los) **FIDEICOMITENTES** y de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**, 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 **ADQUIRIENTES ADHERENTES**, (los) **FIDEICOMITENTES** 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, en caso de que la solicitud no haya sido resuelta de forma favorable, puede acudir a la Superintendencia Financiera de Colombia para que la misma proceda a ordenar la corrección, actualización o eliminación de la información que atente contra su derecho fundamental al habeas data.

TRIGÉSIMA NOVENA. 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 (los) **FIDEICOMITENTES** y el **ADQUIRENTE ADHERENTE** asumen la obligación de informar por escrito y mantener actualizada a la **FIDUCIARIA**, sobre la ocurrencia, bien sea en referencia al (los) **FIDEICOMITENTES** o **EL ADQUIRENTE 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 (los) **FIDEICOMITENTES** o **EL ADQUIRENTE 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.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2021208087-010-000** del 10 de noviembre de 2021.





**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S., LA CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO
FAMILIAR – COLSUBSIDIO Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

En el evento que el (los) **FIDEICOMITENTES** o **EL ADQUIRIENTE 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 (los) **FIDEICOMITENTES** y al **ADQUIRIENTE ADHERENTE** la actualización de los datos aquí indicados y el (los) **FIDEICOMITENTES** o **ADQUIRIENTE ADHERENTE/ADHERENTES** 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**.

Siguen Firmas

Para constancia de lo anterior, se suscribe de manera manuscrita, mecánica, digitalmente, electrónicamente según sea del caso, en tres (3) ejemplares del mismo valor y tenor, el día siete (7) de julio de dos mil veintidós (2022).

LA FIDUCIARIA

DocuSigned by:
Gustavo Adolfo Martínez
GUSTAVO ADOLFO MARTINEZ GARCÍA
Representante Legal
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

Formato
digitalmente
por Juan
Pablo López
García
Fecha:
2022.07.07
17:26:58
UTC-05

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR

DocuSigned by:
Jaime Benítez
JAIME ARIEL BENÍTEZ LONDOÑO
Representante Legal
CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2021208087-010-000** del 10 de noviembre de 2021.





Alianza
Fiduciaria

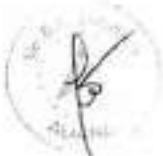
**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
CELEBRADO ENTRE CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S., LA CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO
FAMILIAR – COLSUBSIDIO Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR

DocuSigned by:
NÉSTOR FERNÁNDEZ DE SOTO VALDERRAMA
NÉSTOR ALFONSO FERNÁNDEZ DE SOTO VALDERRAMA
Representante Legal Suplente
CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR – COLSUBSIDIO



El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021.



ALIANZA FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISOS NIT: 860.531.315-3

En calidad de vocera y administradora de

ALIANZA FIDUCIARIA NIT: 830.053.812-2 FIDEICOMISO FIDEICOMISO CALLE 63 No. 103163

CERTIFICA:

1. Que el valor del patrimonio contable del FIDEICOMISO FIDEICOMISO CALLE 63 No. 103163 administrado por ALIANZA FIDUCIARIA S.A., al 31 de Diciembre de 2022 era de:

APORTES EN DINERO	699,224,893.00
APORTES EN ESPECIE	4,400,000,000.00
REVALUACION DEL PATRIMONIO	0.00
AJUSTES POR CONVERGENCIA NIIF	0.00
RESULTADOS ACUMULADOS PERIODOS ANTERIORES	0.00
RESULTADOS DEL EJERCICIO	2,364,956.92
DISTRIBUCION DE UTILIDADES	0.00
TOTAL PATRIMONIO CONTABLE	5,101,589,849.92

2. De acuerdo con la participación en el patrimonio contable, EL FIDEICOMITENTE O CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR COLSUBSIDIO identificado con CC No. 860007336 era partícipe del 72.500000 % equivalente a:

APORTES EN DINERO	506,938,047.43
APORTES EN ESPECIE	3,190,000,000.00
REVALUACION DEL PATRIMONIO	0.00
AJUSTES POR CONVERGENCIA NIIF	0.00
RESULTADOS ACUMULADOS PERIODOS ANTERIORES	0.00
RESULTADOS DEL EJERCICIO	1,714,593.77
DISTRIBUCION DE UTILIDADES	0.00
TOTAL PATRIMONIO CONTABLE	3,698,652,641.19

La presente certificación se expide a los 15 días del mes de Marzo de 2023

Las anteriores cifras han sido tomadas de los estados financieros del fideicomiso que hacen parte integral de este certificado. Para efectos de dar cumplimiento a lo establecido en el Art. 102 y 271-1 del Estatuto Tributario, el beneficiario deberá efectuar las conciliaciones correspondientes aplicando normas y procedimientos establecidos en el estatuto Tributario Nacional.

Los negocios fiduciarios aplican el marco técnico normativo NIIF establecido por la Superintendencia Financiera de Colombia.



CAMILO ANDRES HERNANDEZ CUELLAR
 Representante Legal

ACUERDO COMERCIAL SUSCRITO ENTRE LA CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR COLSUBSIDIO Y CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S, PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO DENOMINADO KARAKALÍ - UBICADO EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Entre los suscritos, a saber, por una parte, **NÉSTOR ALFONSO FERNÁNDEZ DE SOTO VALDERRAMA**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 19.153.650 expedida en Bogotá D.C., quien actúa en calidad de Representante Legal Suplente de la **CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR COLSUBSIDIO**, en adelante "**COLSUBSIDIO**", Corporación de derecho privado sin ánimo de lucro, domiciliada en Bogotá, con Nit. 860.007.336-1, con personería jurídica conferida por medio de la Resolución número 3286 del 4 de diciembre de 1957, otorgada por el Ministerio de Justicia, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia de Subsidio Familiar, quien manifiesta no encontrarse incurso dentro de las inhabilidades e incompatibilidades determinadas por el Decreto Ley 2.463 del 8 de septiembre de 1.981 y además que no existe conflicto de interés de conformidad con lo establecido en la Ley 789 de 2.002 y por la otra, **JAIME ARIEL BENITEZ LONDOÑO**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 80.407.377 expedida en Usaquén., quien obra en su calidad de Representante Legal de la sociedad **CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S.**, identificada con Nit 860.048.112-4, sociedad legalmente constituida mediante escritura pública número 454 del 21 de abril de 1.976 otorgada en la Notaría 18 de Bogotá, inscrita el 11 de mayo de 1.976, bajo el número 35.639, según consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara y Comercio de Bogotá, quien manifiesta no encontrarse incurso dentro de las inhabilidades e incompatibilidades determinadas por el Decreto Ley 2.463 del 8 de septiembre de 1.981 y además que no existe conflicto de interés de conformidad con lo establecido en la Ley 789 de 2.002 y que para los efectos del presente acuerdo se denominarán **COLSUBSIDIO** y **ARRECIFE**., respectivamente y conjuntamente se denominarán como "**LAS PARTES**", celebramos el presente acuerdo comercial, en adelante **EL ACUERDO**, que se rige por las normas legales vigentes que le sean aplicables y por las cláusulas que más adelante se enuncian, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

1. Que **CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S.**, el día 19 de mayo de 2021 realizó la presentación del proyecto de Vivienda de Interés Social de renovación urbana (VIS) denominado Karakali.
2. Que después de varias reuniones celebradas entre LAS PARTES, se acordó el esquema de asociación, la estructura de costos y gastos del proyecto, los aportes y los beneficios que se generarían en el desarrollo de este.
3. Que a través del Acta No. 47 del 9 de diciembre de 2021 el Comité de Proyectos de la Gerencia de Vivienda de COLSUBSIDIO, autorizó continuar con la negociación del proyecto ofrecido por **ARRECIFE**.
4. Que Comité de Proyectos de la Gerencia de Vivienda de COLSUBSIDIO del 21 de febrero de 2022, y según consta en Acta No. 52, se presentó la propuesta de participación para el desarrollo del Proyecto, indicando el esquema de asociación,

ACUERDO COMERCIAL SUSCRITO ENTRE LA CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR COLSUBSIDIO Y CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S, PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO DENOMINADO KARAKALÍ - UBICADO EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

prefactibilidad, beneficios, fuente de financiación, entre otros, aprobando continuar con las negociaciones para su posterior presentación al Consejo Directivo.

5. Que en sesión del Consejo Directivo del 26 de febrero de 2022, COLSUBSIDIO aprobó el desarrollo del Proyecto.

Por lo anterior, las partes han decidido regular su participación en el Proyecto, razón por la cual suscriben el presente Acuerdo que se regirá en las siguientes;

CLÁUSULAS

PRIMERA. DEFINICIONES

APORTANTES DE RECURSOS: Serán: **COLSUBSIDIO** y **ARRECIFE**.

COMERCIALIZADOR DEL PROYECTO: Es **COLSUBSIDIO**.

ESTRUCTURADOR Y CONSTRUCTOR DEL PROYECTO: Es la sociedad **ARRECIFE**.

FIDUCIARIA: Será **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** donde actualmente se encuentra el lote como un fideicomiso de administración o de parqueo y posteriormente se modificará a un fideicomiso inmobiliario.

FINANCIADOR: Es el **Fondo de Vivienda de Interés Social - FOVIS**

GERENTES DEL PROYECTO: Serán: **COLSUBSIDIO** y **ARRECIFE**

LOTES: Son los inmuebles identificados con folios de matrícula inmobiliaria número 50C-213503, 50C-279274, 50C-281226, 50C-518384 y 50C-38103, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona-Centro, ubicados en las siguientes direcciones respectivamente, Calle 63A BIS 14 57, Carrera 15 63A 28, Calle 63A BIS 14 41, Carrera 15 63A- 22 y Calle 63A BIS 14 51, en la ciudad de Bogotá D.C, los cuales cuentan con un área de 134,96 m2, 385.70 m2, 66.35 m2, 320.00 m2 y 133.76 m2 respectivamente para un total aproximado de 1.040,77 m2.

PREINVERSION: Son los recursos invertidos por **ARRECIFE** previo a la suscripción del presente acuerdo comercial, los cuales fueron soportados por **ARRECIFE** y aceptados por **COLSUBSIDIO** y los cuales se detallan en el Anexo 1. **COLSUBSIDIO** devolverá a **ARRECIFE** la preinversión realizada hasta por el monto de su porcentaje de participación, dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendario siguientes a la suscripción del presente Acuerdo.

PREOPERATIVOS: Son los recursos requeridos por el **PROYECTO** para solventar los costos y gastos necesarios para llegar al punto de equilibrio, los cuales son aportados

ACUERDO COMERCIAL SUSCRITO ENTRE LA CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR COLSUBSIDIO Y CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S, PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO DENOMINADO KARAKALÍ - UBICADO EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

por LAS PARTES de conformidad con los porcentajes de participación establecidos en el presente Acuerdo.

PROYECTO: Se entiende por Proyecto los estudios, diseños, obras, comercialización y construcciones que se adelanten para la ejecución y terminación del desarrollo inmobiliario de vivienda de interés social de renovación urbana (VIS) que se construirá sobre los Lotes descritos en el objeto, con sujeción a la licencia de construcción que se expida para su ejecución. En el Proyecto denominado Karakalí, se tiene proyectado la construcción de aproximadamente ciento veintiséis (126) unidades privadas de vivienda, en una (1) etapa.

UNIDADES PRIVADAS: Son los inmuebles que integrarán el Proyecto denominado Karakalí, debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, que sean objeto de comercialización.

SEGUNDA. OBJETO.

- 1.1. El presente Acuerdo tiene como objeto que **COLSUBSIDIO Y ARRECIFE**, establezcan las reglas para promover y desarrollar el proyecto de vivienda de interés social de renovación urbana denominado Karakalí en adelante el "Proyecto" que se desarrollará en los lotes identificados con folios de matrícula inmobiliaria número 50C-213503, 50C-279274, 50C-281226, 50C-518384 y 50C-38103, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona-Centro, ubicados en las siguientes direcciones respectivamente, Calle 63A BIS 14 57, Carrera 15 63A 28, Calle 63A BIS 14 41, Carrera 15 63A- 22 y Calle 63A BIS 14 51, en la ciudad de Bogotá D.C., en adelante el "Inmueble" el cual cuenta con un área bruta aproximada de 134,96 m², 385.70 m², 66.35 m², 320.00 m² y 133.76 m² respectivamente para un total aproximado de 1.040,77 m² los cuales se englobarán para el desarrollo del Proyecto. En virtud del presente Acuerdo, LAS PARTES han definido que ARRECIFE sea Estructurador, Cogerente y Constructor del Proyecto, y **COLSUBSIDIO** se vincule en calidad de Cogerente y Comercializador del mismo.
- 1.2. En desarrollo del presente Acuerdo, **COLSUBSIDIO** realizará el aporte correspondiente al setenta y dos punto cinco por ciento (72,5%) del total de los aportes requeridos por el Proyecto (Costos preoperativos + Lote), quien a su vez será el encargado de la Gerencia y Comercialización del mismo y **ARRECIFE**, realizará el aporte correspondiente al veintisiete punto cinco por ciento (27,5%) del total de los aportes requeridos por el Proyecto (Costos preoperativos + Lote) y será el responsable de la Gerencia, Construcción y Estructuración del mismo.
- 1.3. Las Partes cooperarán, con relación a los asuntos y obligaciones de su competencia de conformidad con lo establecido en este Acuerdo, en las gestiones que corresponda adelantar para construir, desarrollar y comercializar el Proyecto.

ACUERDO COMERCIAL SUSCRITO ENTRE LA CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR COLSUBSIDIO Y CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S, PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO DENOMINADO KARAKALÍ - UBICADO EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

TERCERA. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO.

3.1 El Proyecto se desarrollará en los **LOTES.**, y que posteriormente serán englobados, sobre las cuales se tiene proyectada la construcción de aproximadamente ciento veintiséis (126) unidades privadas de vivienda de interés social de renovación urbana (VIS), en una (1) etapa.

3.2. El Proyecto se desarrollará en una (1) etapa constructiva bajo el esquema de preventas, para lo cual se suscribirá un contrato de encargo fiduciario, que se celebrará con la FIDUCIARIA que LAS PARTES definan o el esquema de preventas formará parte previa o preoperativa del Fideicomiso Inmobiliario. El punto de equilibrio en ventas corresponde al sesenta por ciento (60%) de la totalidad de **UNIDADES PRIVADAS** del proyecto. Adicionalmente, la construcción del Proyecto se llevará a cabo a través del patrimonio autónomo inmobiliario que se constituirá en la **FIDUCIARIA**.

3.3. Con el fin de facilitar las actividades de ejecución de la construcción del Proyecto, la FIDUCIARIA, como vocera del Fideicomiso, entregará a **ARRECIFE**, la tenencia de los **LOTES** a título de comodato precario. En virtud de lo anterior, **ARRECIFE**, velará por la seguridad de los mismos y por los daños o perjuicios que puedan derivarse del descuido intencional en la custodia o el mal uso que se le dé a los **LOTES**, y quienes en su calidad de comodatarios renuncian expresa e irrevocablemente a ejercer cualquier derecho de retención sobre los mismos.

CUARTA: DURACIÓN. El término de duración del presente Acuerdo será inicialmente de **TREINTA Y CUATRO (34)** meses contados a partir de la fecha de suscripción del mismo. Sin embargo, el presente Acuerdo estará vigente hasta tanto se liquide el Fideicomiso Inmobiliario del Proyecto.

QUINTA: VALOR DE VENTAS DEL PROYECTO: El valor de las ventas del PROYECTO se estima en la suma aproximada de VEINTIUN MIL SETECIENTOS TREINTA Y CUATRO MILLONES SESENTA MIL PESOS MCTE (\$21.734.060.000). El valor final de las ventas podrá variar de acuerdo con los incrementos acordados por las partes y el año en que se escrituren las **UNIDADES PRIVADAS** de vivienda.

SEXTA: VALOR DEL COSTO DIRECTO: El valor del costo directo del Proyecto se estima en la suma de DIEZ MIL QUINIENTOS QUINCE MILLONES SETECIENTOS SESENTA MIL PESOS MCTE (\$10.515.760.000), este valor incluye reembolsables, incrementos por inflación, imprevistos y postventas según los cálculos realizados en la factibilidad acordada por las Partes a la firma del presente Acuerdo. El valor del costo directo del Proyecto para el urbanismo externo se estima en la suma de DOSCIENTOS VEINTISIETE MILLONES DOSCIENTOS SETENTA MIL PESOS MCTE (\$227.270.000).

En caso de existir variaciones en el presupuesto, se deberá exponer ante el Comité de Gerencia para su respectiva aprobación. Con este valor se proyecta el desarrollo y

ACUERDO COMERCIAL SUSCRITO ENTRE LA CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR COLSUBSIDIO Y CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S, PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO DENOMINADO KARAKALÍ - UBICADO EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

entrega del Proyecto, incluida la entrega del urbanismo interno y externo a las entidades competentes.

PARÁGRAFO: ARRECIFE, adelantará las labores que se requieran para obtener en forma oportuna la devolución del I.V.A sobre materiales de construcción dentro de los plazos establecidos por la Ley que regula la materia. Estos recursos deberán ingresar directamente al FIDEICOMISO como garantía de pago total de los recursos FOVIS, capital e intereses de la etapa correspondiente. Para el efecto, en la solicitud de reintegro del I.V.A ante la DIAN, deberá incluirse el número de cuenta del FIDEICOMISO que se constituirá para el desarrollo del PROYECTO. En todo caso, **ARRECIFE** será el encargado y responsable de que el reembolso sea girado directamente al FIDEICOMISO.

Dicha instrucción de reembolso directo al FIDEICOMISO y de garantía en favor del pago total de los recursos del Fondo de Vivienda de Interés Social (FOVIS), capital e intereses, quedará estipulada de manera irrevocable en el respectivo Contrato Fiduciario.

Si por negligencia o por no haber presentado **ARRECIFE**, en forma oportuna en los plazos previstos por la Ley, la solicitud de devolución del I.V.A., dicho valor se descontará de los saldos, beneficios y/o excedentes correspondientes a **ARRECIFE**. Este valor constituirá una garantía de pago de los recursos del Fondo de Vivienda de Interés Social (FOVIS), tanto el capital como los intereses en la proporción que le corresponde. En caso en que la devolución del I.V.A por parte de la DIAN se pretenda efectuar en bonos, tidis o cualquier otro activo diferente a efectivo (dinero), se someterá a consideración del Comité de Gerencia del Proyecto la forma de volver líquidos estos recursos.

La responsabilidad de **ARRECIFE**, no se extiende a la decisión que tome la DIAN respecto al valor final a reconocer por la devolución del IVA ni a aquellos hechos externos que no le sean imputables.

SÉPTIMA: CRÉDITO FOVIS PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO: Para el desarrollo de la construcción del Proyecto, se solicitará la aprobación de un crédito "*oferentes de proyectos y programas de vivienda de interés social*" del Fondo de Vivienda de Interés Social (FOVIS), monto que se estima en un setenta por ciento (70%) del valor de los costos financiables (costo total del proyecto menos el valor del lote, menos los costos financieros) cumpliendo los requisitos establecidos por **COLSUBSIDIO**.

Para garantizar el pago total del crédito FOVIS que tramitará **COLSUBSIDIO** para el Proyecto, **ARRECIFE** deberá otorgar las siguientes garantías hasta por el límite de su participación en el proyecto:

7.1 PIGNORACIÓN DE DERECHOS FIDUCIARIOS de ARRECIFE: Quedarán pignorados como garantía a favor de **COLSUBSIDIO** y hasta la cancelación del crédito FOVIS, la totalidad de los derechos fiduciarios incluida la devolución de los aportes, el 60% de los beneficios de gerencia y construcción y el 100% de los

ACUERDO COMERCIAL SUSCRITO ENTRE LA CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR COLSUBSIDIO Y CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S, PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO DENOMINADO KARAKALÍ - UBICADO EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

excedentes que del Proyecto le correspondan a **ARRECIFE**., en virtud de su calidad de Fidelcomitente Aportante, Gerente y Constructor, derechos fiduciarios que se establecerán en el FIDEICOMISO INMOBILIARIO que se constituirá para el desarrollo del Proyecto. Por lo anterior, **ARRECIFE** otorgará en el contrato fiduciario que se celebre, la autorización expresa e irrevocable para que antes del desembolso de **COLSUBSIDIO** al FIDEICOMISO, sus derechos, beneficios de gerencia y construcción y excedentes sean pignorados.

7.2 EFECTIVIDAD DE LA GARANTÍA: Para hacer efectiva esta garantía, **ARRECIFE** incluirá en el contrato fiduciario la instrucción irrevocable de ceder su posición contractual a **COLSUBSIDIO**, hasta por el límite de su participación en el proyecto, en porcentaje equivalente del saldo de la obligación, en el caso en que se presente alguna de las causales de terminación y/o incumplimiento de las obligaciones adquiridas en este acuerdo por **ARRECIFE**, siempre que estas no hayan sido subsanadas en el término previsto para tal efecto. Para ello, bastará la comunicación escrita por parte de **COLSUBSIDIO** a la **FIDUCIARIA** y se procederá de forma inmediata con el registro de la cesión de derechos fiduciarios y asignación del 60% de los beneficios de gerencia y construcción, del 100% de los excedentes que le correspondían a **ARRECIFE** en favor de **COLSUBSIDIO**, con los límites aquí señalados.

A su turno **COLSUBSIDIO** podrá optar por continuar el **PROYECTO** designando un tercero u optar por liquidar el **PROYECTO** en el estado en que se encuentre. Así mismo, se suscribirá el respectivo contrato de crédito, suscripción de pagaré y carta de instrucciones.

OCTAVA: APORTES PARA EL DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES CONJUNTAS

LAS PARTES hacen constar que, **COLSUBSIDIO** realizará un aporte del setenta y dos punto cinco por ciento (72,5%) del total de los aportes requeridos por el Proyecto (Costos pre-operativos + Lote) y **ARRECIFE** realizará un aporte correspondiente al veintisiete punto cinco por ciento (27,5%) del total de los aportes requeridos por el Proyecto (Costos pre-operativos + Lote), para lo cual el valor total del lote corresponde a la suma de CUATRO MIL CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS MCTE (\$4.400.000.000) y el valor aproximado de los pre-operativos la suma de MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL TRESCIENTOS CINCUENTA PESOS MCTE (\$1.851.350.000), donde las Partes realizarán los aportes de la siguiente manera:

8.1 COLSUBSIDIO aportará la suma aproximada de CUATRO MIL QUINIENTOS TREINTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS VEINTIOCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS MCTE (\$4.532.228.750), los cuales se distribuyen de la siguiente manera:

ACUERDO COMERCIAL SUSCRITO ENTRE LA CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR COLSUBSIDIO Y CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S, PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO DENOMINADO KARAKALÍ - UBICADO EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

- Como aporte para el pago de los **LOTES**, una suma correspondiente a TRES MIL CIENTO NOVENTA MILLONES DE PESOS MCTE (\$3.190.000.000).
- Costos pre-operativos del proyecto, una suma correspondiente a MIL TRESCIENTOS CUARENTA DOS MILLONES DOSCIENTOS VEINTIOCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS (\$1.342.228.750)

8.2 ARRECIFE, aportará la suma aproximada de MIL SETECIENTOS DIECINUEVE MILLONES CIENTO VEINTIUN MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS MCTE (\$1.719.121.250), los cuales se distribuyen de la siguiente manera:

- Como aporte para el pago de los **LOTES**, una suma correspondiente a MIL DOSCIENTOS DIEZ MILLONES DE PESOS MCTE (\$1.210.000.000)
- Costos pre-operativos del proyecto, una suma correspondiente a QUINIENTOS NUEVE MILLONES CIENTO VEINTIUN MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS MCTE (\$509.121.250)

Si los aportes de alguna de LAS PARTES son superiores a la prorrata definida para cada una de ellas, se deberá buscar la forma de equiparlos para garantizar que se mantengan los porcentajes de participación.

PARÁGRAFO PRIMERO. Los aportes que realicen LAS PARTES para el desarrollo del Proyecto deben ser por parte de **COLSUBSIDIO** el 72.5% y por parte de **ARRECIFE** el 27.5% y serán restituidos con recursos provenientes de las ventas del Proyecto por parte del Fideicomiso que se constituirá, siempre y cuando el flujo de caja acordado lo permita, los cuales están sujetos a la prelación de pagos. Inicialmente, **ARRECIFE** aportará el 25% y **COLSUBSIDIO** aportará el 75%, sin embargo, **ARRECIFE** en el último aporte de preoperativos deberá nivelar su participación al 27.5%.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El pago del valor de los **LOTES** equivale a la suma de CUATRO MIL CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$4.400.000.000), **ARRECIFE** realizó un pago de MIL SETECIENTOS SESENTA MILLONES PESOS MCTE (\$1.760.000.000), que se entiende como pre inversión.

NOVENA. RESPONSABILIDADES DE LAS PARTES: Cada una de LAS PARTES en función de las actividades y obligaciones establecidas en el presente Acuerdo, deberá ser responsable por el cumplimiento los presupuestos definidos en la estructuración del Proyecto, así:

- **COLSUBSIDIO:** deberá garantizar el costo indirecto de comercialización.
- **ARRECIFE:** deberá garantizar el costo directo del proyecto.

De acuerdo con lo anterior, se deberá garantizar por cada parte, que los costos totales a su cargo no tengan un incremento superior al tres por ciento (3%) del valor presupuestado en la factibilidad previa salida a ventas. Esta responsabilidad debe cubrir las variables que se

ACUERDO COMERCIAL SUSCRITO ENTRE LA CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR COLSUBSIDIO Y CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S, PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO DENOMINADO KARAKALÍ - UBICADO EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

encuentran bajo el control de cada una de LAS PARTES, para lo cual, en caso de incrementos, se deberán sustentar ante el Comité de Gerencia del Proyecto, las razones de dicho ajuste, quienes tomarán las decisiones respectivas.

DÉCIMA. OPERACIÓN FINANCIERA Y CONTABLE DEL PRESENTE ACUERDO

10.1. El Fideicomiso registrará en su contabilidad la totalidad de las ventas mediante la facturación de cada una de las unidades privadas vendibles.

10.2. Los aportes realizados tanto por **COLSUBSIDIO** como por **ARRECIFE**, serán restituidos por la FIDUCIARIA, como vocera y administradora del Fideicomiso que se constituirá, de acuerdo con la instrucción de los FIDEICOMITENTES y teniendo a consideración la respectiva prelación de pagos y porcentajes pignorados de que habla el presente acuerdo.

10.3. Todos los pagos o giros que se realicen desde el FIDEICOMISO deberán estar autorizados por **ARRECIFE** y **COLSUBSIDIO**, acorde a las políticas de control de calidad y buen manejo de los recursos FOVIS, **COLSUBSIDIO** debe revisar y autorizar todos los pagos que se realicen para el desarrollo del Proyecto, lo cual deberá quedar consignado en el respectivo Contrato Fiduciario. En virtud de esta obligación **COLSUBSIDIO** socializará ante **ARRECIFE** el esquema de revisión y autorización de pagos dentro de los dos (2) meses siguientes a la firma del presente Acuerdo, el cual hará parte del mismo, dejando claro que en ningún momento los pagos o giros que se deriven para la ejecución del proyecto, entrarán a las cuentas de **ARRECIFE** y/o **COLSUBSIDIO**, sino que serán realizadas directamente a los proveedores o subcontratistas.

10.4. Los recaudos provenientes de las ventas (cuotas iniciales y desembolsos de créditos individuales a compradores) se recibirán en la cuenta recaudadora abierta a nombre del Fideicomiso. Estos recaudos serán registrados como una cuenta por pagar al comprador, hasta que se legalice la escrituración del respectivo Inmueble. El Fideicomiso, con cargo a los recursos administrados en el mismo, realizará los pagos que sean aprobados por **ARRECIFE** y **COLSUBSIDIO**.

10.5. Será responsabilidad de **ARRECIFE** y **COLSUBSIDIO** de forma independiente, practicar las retenciones, declaraciones y pagos que se generen por concepto de impuestos o gravámenes, con ocasión de los costos o gastos que cada una asume en ejecución del presente Acuerdo.

DÉCIMA PRIMERA. BENEFICIOS, RESTITUCIÓN DE APORTES Y EXCEDENTES.

11.1. BENEFICIOS DE COLSUBSIDIO:

1. Beneficios por **Comercialización**

ACUERDO COMERCIAL SUSCRITO ENTRE LA CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR COLSUBSIDIO Y CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S, PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO DENOMINADO KARAKALÍ - UBICADO EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Equivalente a tres punto cero por ciento (3,0%) de los ingresos por el valor total de las ventas, es decir, estos beneficios se estiman inicialmente en la suma de SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS MILLONES VEINTE MIL PESOS MCTE (\$652.020.000). No obstante, lo anterior, el valor total de las ventas podría variar y se definirá una vez escriturado el ciento por ciento de las **UNIDADES PRIVADAS**.

11.2. BENEFICIOS DE ARRECIFE

1. Beneficios por Construcción

Equivalente a tres punto treinta y cuatro por ciento (3,34%) de los ingresos por el valor total de las ventas es decir, estos beneficios se estiman inicialmente en la suma de SETECIENTOS VEINTICINCO MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MCTE (\$725.450.000). No obstante lo anterior, el valor total de las ventas podría variar, y se definirá una vez escriturado el ciento por ciento de las **UNIDADES PRIVADAS**.

2. Beneficios por Estructuración

Equivalente al cero punto cinco por ciento (0.5%) de los ingresos por el valor total de las ventas, es decir, estos beneficios se estiman inicialmente en la suma de CIENTO OCHO MILLONES SEISCIENTOS SETENTA MIL PESOS MCTE (\$108.670.000). No obstante, lo anterior, el valor total de las ventas podría variar, y se definirá una vez escriturado el ciento por ciento de las **UNIDADES PRIVADAS**.

11.3. BENEFICIOS DE COLSUBSIDIO Y ARRECIFE

1. Beneficios por Gerencia

LAS PARTES adelantarán la cogerencia del Proyecto, por la cual recibirán los siguientes beneficios:

COLSUBSIDIO, recibirá el equivalente al uno punto setenta y cinco por ciento (1.75%) de los ingresos por el valor total de las ventas, es decir, estos beneficios se estiman inicialmente en la suma de TRESCIENTOS OCHENTA MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL PESOS MCTE (\$380.345.000). No obstante lo anterior, el valor total de las ventas podría variar y se definirá una vez escriturado el ciento por ciento de las **UNIDADES PRIVADAS**.

ARRECIFE, recibirá el equivalente al uno punto veinticinco por ciento (1.25%) de los ingresos por el valor total de las ventas, es decir, estos beneficios se estiman inicialmente en la suma de DOSCIENTOS SETENTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL PESOS MCTE (\$271.675.000). No obstante lo anterior, el valor total de las ventas podría variar y se definirá una vez escriturado el ciento por ciento de las **UNIDADES PRIVADAS**.

ACUERDO COMERCIAL SUSCRITO ENTRE LA CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR COLSUBSIDIO Y CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S, PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO DENOMINADO KARAKALÍ - UBICADO EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

PARÁGRAFO PRIMERO: Del cien por ciento (100%) de los beneficios de gerencia, comercialización y construcción a los cuales tienen derecho LAS PARTES, se podrá pagar hasta el cuarenta por ciento (40%), acorde con lo definido en el Comité de Gerencia del Proyecto por unanimidad y el otro sesenta por ciento (60%) se pagará al final del Proyecto, de acuerdo con la prelación de pagos establecidas en este Acuerdo, y si el flujo de caja acordado lo permite. De esta condición estará excluido el beneficio de estructuración el cual se pagará a la expedición de la licencia de construcción.

PARAGRAFO SEGUNDO: En el evento en el cual por orden judicial o de cualquier naturaleza en contra de **ARRECIFE**, en desarrollo de las gestiones y obligaciones que desarrolla, se realizarán solo y exclusivamente con relación a los beneficios no pignorados que a éste le pertenezcan.

11.4. Restitución de Aportes

El Proyecto restituirá a LAS PARTES, los aportes hechos por cada una de ellas. La restitución de aportes se hará de acuerdo como lo permita el flujo de caja del Proyecto, una vez se hayan pagado todos los costos, gastos y crédito FOVIS y teniendo en cuenta la prelación de pagos.

11.5. Participación en los excedentes.

Una vez pagados los beneficios antes mencionados cumpliendo con la prelación de pagos, **COLSUBSIDIO** y **ARRECIFE**, participarán en los excedentes del Proyecto así:

- **COLSUBSIDIO:** En setenta y dos punto cinco por ciento (72,5%)
- **ARRECIFE:** En veintisiete punto cinco por ciento (27,5%)

PARÁGRAFO TERCERO: Los excedentes se distribuirán al final del Proyecto, luego que se escribure al menos el noventa y cinco por ciento (95%) de las **UNIDADES PRIVADAS** del Proyecto, se recupere el I.V.A., y se cuente con la respectiva Escritura Pública de servidumbre de energía inscrita y la Oferta Mercantil firmada entre las partes respecto de la venta de activos al operador del servicio de energía, siempre y cuando el flujo de caja lo permita, una vez se hayan pagado todos los costos, gastos, crédito FOVIS, devolución de aportes y beneficios.

11.6. Reglas para el Pago de Beneficios

11.6.1. LAS PARTES acuerdan y reconocen que el pago de los beneficios de gerencia, comercialización y construcción deberá tener presente el flujo de caja acordado del Proyecto que será anexado al presente Acuerdo (Anexo 2).

ACUERDO COMERCIAL SUSCRITO ENTRE LA CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR COLSUBSIDIO Y CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S, PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO DENOMINADO KARAKALÍ - UBICADO EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

11.6.2. LAS PARTES acuerdan que el beneficio de estructuración será pagado en su totalidad a ARRECIFE dentro de los quince (15) días calendario siguientes a la expedición de la licencia de construcción del Proyecto.

11.6.2. La liquidación definitiva de las cuentas y el resultado del presente Proyecto la efectuará COLSUBSIDIO en su rol de Gerente, liquidación que deberá presentarse a consideración del Comité de Gerencia, el cual podrá pedir las aclaraciones, explicaciones, modificaciones y adiciones que estime necesarias.

11.6.3. LAS PARTES podrán retirar sumas de dinero a título de anticipo y a buena cuenta de su aporte, excedentes antes de la liquidación final del Acuerdo, teniendo en cuenta las necesidades del Proyecto y las disponibilidades de dinero de éste, sin que se afecte el flujo de caja acordado ni la prelación de pagos acordada en este acuerdo. Dichos retiros los debe autorizar el Comité de Gerencia, por unanimidad.

11.6.4 En caso de existir pérdidas en el Proyecto, LAS PARTES asumirán los resultados en proporción a su porcentaje de participación en los aportes. No obstante, si las pérdidas son imputables a ARRECIFE, las mismas serán asumidas por **COLSUBSIDIO** en un cincuenta por ciento (50%) y **ARRECIFE**, en un cincuenta por ciento (50%).

DÉCIMA SEGUNDA: RESTITUCIÓN DE GASTOS REEMBOLSABLES.

12.1. El Proyecto restituirá a **COLSUBSIDIO** los gastos reembolsables acordados de acuerdo con la factibilidad por las actividades de mercadeo, comerciales, (incluyendo operación y personal de sala de ventas), publicidad, escrituración no imputable al cliente, equipo de control de calidad que se explica en detalle en el Anexo 3, y todo aquel recurso invertido por **COLSUBSIDIO**, el cual está sujeto al presupuesto de costo indirecto acordado entre LAS PARTES, según lo establecido en el correspondiente cronograma, la factibilidad aprobada del PROYECTO y previa aprobación del Comité de Gerencia, siempre y cuando el flujo de caja acordado lo permita.

12.2. El Proyecto restituirá a **ARRECIFE** los gastos reembolsables de obra acordados de acuerdo con la factibilidad por las actividades de obra y todo aquel recurso invertido por **ARRECIFE** Anexo 3, el cual está sujeto al presupuesto de costo directo acordado entre LAS PARTES según lo establecido en el correspondiente cronograma, la factibilidad aprobada del PROYECTO y previa aprobación del Comité de Gerencia y siempre y cuando el flujo de caja acordado lo permita.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los gastos reembolsables deberán estar incluidos dentro del presupuesto del **PROYECTO** destinado para estos rubros. En caso que se incremente el presupuesto aprobado se deberá aportar la respectiva acta del Comité de Gerencia.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los citados gastos reembolsables deberán estar: (i) Aprobados por LAS PARTES, (ii) Debidamente soportados y (iii) Legalizados ante LA FIDUCIARIA.

ACUERDO COMERCIAL SUSCRITO ENTRE LA CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR COLSUBSIDIO Y CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S, PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO DENOMINADO KARAKALÍ - UBICADO EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

El valor será reembolsado en cortes mensuales vencidos, al cumplimiento de las anteriores condiciones.

DÉCIMA TERCERA. PRELACIÓN DE PAGOS.

Los pagos que deban hacerse en el FIDEICOMISO que se suscriba para el desarrollo del PROYECTO, se efectuarán en el siguiente orden:

1. Comisiones fiduciarias.
2. Costos y Gastos del proyecto.
3. Beneficios de Gestión (gerencia, comercialización y construcción): cuarenta por ciento (40%), (Durante la construcción del proyecto).
4. Las obligaciones con el Fondo de Vivienda de Interés Social (FOVIS) para el desarrollo del Proyecto.
5. Beneficios de Gestión (gerencia, comercialización y construcción): sesenta por ciento (60%), (Al final del pago del 100% del crédito Fovis)
6. Devolución de Aportes
7. excedentes o pérdidas en favor de LAS PARTES

DECIMA CUARTA: ESQUEMA FIDUCIARIO: El proyecto será ejecutado mediante un FIDEICOMISO Inmobiliario seleccionado por las partes, cuyos trámites de constitución serán realizados por COLSUBSIDIO con Alianza Fiduciaria S.A.

En el Fideicomiso, **COLSUBSIDIO** tendrá la calidad de Fideicomitente Gerente, Comercializador y Financiadore y **ARRECIFE** tendrá la calidad de Fideicomitente Gerente, Estructurador y Constructor del Proyecto.

DÉCIMA QUINTA. OBLIGACIONES DE LAS PARTES

15.1 OBLIGACIONES DE ARRECIFE

15.1.1 OBLIGACIONES EN LA ESTRUCTURACIÓN

- i. Coordinar, contratar y ejecutar con cargo al **PROYECTO**, los estudios y diseños que resulten necesarios e indispensables para el mismo, lo cual incluye el urbanismo interno y externo, los cuales fueron aprobados por las partes. Para la etapa de estructuración, igualmente forman parte los diseños de: Estudio de Suelos preliminar, Levantamiento Topográfico, Diseño Arquitectónico, Diseño Estructural y Cimentación y los diseños técnicos y estudios correspondientes que se requieran para la estructuración y en cumplimiento de las normativas vigentes aplicables. Es importante resaltar que los diseñadores mencionados anteriormente, ya se encuentran vinculados al proyecto y tienen la suficiente experiencia y trayectoria para ejecutar estas actividades, estas compañías fueron

ACUERDO COMERCIAL SUSCRITO ENTRE LA CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR COLSUBSIDIO Y CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S, PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO DENOMINADO KARAKALÍ - UBICADO EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

presentadas previamente a COLSUBSIDIO para su validación. Los diseños arquitectónicos y estructurales junto con las especificaciones técnicas presentadas a **COLSUBSIDIO** deberán incluir de manera específica los correspondientes a los apartamentos de personas en situación de discapacidad los cuales deberán cumplir con la normatividad vigente y deben entregarse construidos.

- ii. Todas las disponibilidades y los planteamientos iniciales de diseños, incluidos los correspondientes a la entidad prestadora del servicio público domiciliario
- iii. Entregar oportunamente de cada estudio y diseño un ejemplar en medio digital a **COLSUBSIDIO** para su respectivo archivo. Los diseños arquitectónicos y diseños estructurales, junto con las especificaciones técnicas desarrolladas en esta etapa del **PROYECTO** son a nivel de esquema básico y especificaciones preliminares. Dicha información será presentada a **COLSUBSIDIO** e incluirá de manera general lo correspondiente a las unidades y zonas comunes propuestas para el Proyecto bajo el formato DWG o REVIT.
- iv. Presentar para aprobación de **COLSUBSIDIO** el cronograma de estructuración del **PROYECTO** donde se establezcan, todas a las actividades a desarrollar en el marco del presente Acuerdo y su aprobación se informará en Comité de Gerencia.
- v. Presentar para aprobación de **COLSUBSIDIO** el cronograma preliminar de obra en el que se establezcan, entre otros aspectos, las fechas estimadas de firma de escritura y entrega de los Unidades Privadas y comunes a los compradores. Este documento hará parte del presente Acuerdo y su aprobación se informará en Comité de Gerencia.
- vi. Garantizar que la información que ha entregado y que entregará a **COLSUBSIDIO** para la planeación de la actividad de Comercialización del **PROYECTO**, es veraz y coincidente con la realidad respecto a las características y propiedades preliminares propuestas para el **PROYECTO** en general, de las unidades privadas, de los bienes comunes, de las etapas que lo conforman y la titularidad de los **LOTES**.
- vii. Aportar los estudios de suelos a **COLSUBSIDIO**, incluyendo toda la información correspondiente a los mojones, cuadro de coordenadas georreferenciado con sus distancias. El informe topográfico lo deberán entregar con sus respectivas carteras, plano de Perfiles, levantamiento de redes, Plano en DWG y Plano en PDF, informe que deberá ser firmado por el profesional responsable.
- viii. Elaboración y presentación a **COLSUBSIDIO** para su aprobación de los entregables financieros en etapa preliminar listados a continuación:
 - a. Presupuesto de costo directo fase 0 (presupuesto preliminar de obra). El cual será revisado y conciliado por **ARRECIFE** y **COLSUBSIDIO**.
 - b. Presupuesto preliminar de costo indirecto de **PROYECTO**. El cual será revisado y conciliado por **ARRECIFE** y **COLSUBSIDIO**.
 - c. Factibilidad, que deberá incluir: • Ventas estimadas • Cuotas iniciales • Subsidios • Créditos hipotecarios • Costo directo e indirecto de obra • Costos indirectos del proyecto. • beneficios de gestión • Gastos financieros

ACUERDO COMERCIAL SUSCRITO ENTRE LA CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR COLSUBSIDIO Y CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S, PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO DENOMINADO KARAKALÍ - UBICADO EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

- Otros ingresos: • Devolución del IVA • Venta activos a Codensa • Rendimientos financieros
 - d. Flujo de caja proyectado, que deberá incluir la estimación de ejecución de cada uno de los rubros que compone la factibilidad.
 - e. La proyección de la factibilidad y el flujo de caja que será proyectada por COLSUBSIDIO en sus aplicativos de acuerdo con la información suministrada por ARRECIFE.
- ix. Generar el Project charter del **PROYECTO** el cual incluye una referencia a los due diligence realizados, a las especificaciones generales del **PROYECTO**, cabida y elementos de entrada para la evaluación el mismo.

15.1.2. OBLIGACIONES EN LA GERENCIA

ACTIVIDADES DE INTEGRACIÓN:

- i. Planeación y Programación de Reuniones y Comités de Gerencia
- ii. Coordinar la organización y desarrollo de los distintos grupos de trabajo o Comités que se requieran.
- iii. Programar, convocar y coordinar las reuniones de Comité de Gerencia y de los distintos comités creados para el desarrollo del **PROYECTO**
- iv. Verificar que las reuniones se lleven a cabo.
- v. Documentar y hacer seguimiento a las decisiones tomadas en las reuniones de los comités, su distribución oportuna a las instancias respectivas y garantizar su archivo ordenado para consulta
- vi. Los informes que se presentarán en Comité de Gerencia, según los reportes que presente cada responsable de la actividad, son Comercial, Técnico, Construcción, Financiero, recomendaciones y varios.

ACTIVIDADES DE COORDINACIÓN TÉCNICA Y SEGUIMIENTO

- i. Realizar conjuntamente, con **COLSUBSIDIO**, en caso de requerirse, las gestiones necesarias relativas a la revisión de cabida y linderos ante las entidades correspondientes.
- ii. Generar cronograma de diseños del **PROYECTO**
- iii. Implementar y gestionar el Comité de Diseño y Coordinación de Proyecto: el cual se realizará según necesidades del mismo, con la participación activa de la Gerencia de Construcciones de **ARRECIFE** y demás delegados considerados por las partes
- iv. Capacitar al personal de ventas de **COLSUBSIDIO** sobre las condiciones y especificaciones constructivas del Proyecto.
- v. Radicar la solicitud de desenglobe catastral del Proyecto en la Oficina de Catastro respectiva y/o el desenglobe catastral de las unidades privadas cuando aplique.
- vi. Informar oportunamente los cambios y ajustes que se vayan a hacer en el **PROYECTO**, con el fin de que **COLSUBSIDIO** pueda evaluar la incidencia de dichas modificaciones en el proceso de financiación, comercialización y

ACUERDO COMERCIAL SUSCRITO ENTRE LA CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR COLSUBSIDIO Y CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S, PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO DENOMINADO KARAKALÍ - UBICADO EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

- escrituración. La aprobación de dichos cambios se dará en Comité de Gerencia del proyecto.
- vii. Entregar la licencia de Construcción a **COLSUBSIDIO**, aprobación de Propiedad Horizontal a que haya lugar para el desarrollo del **PROYECTO** junto con sus respectivas modificaciones.
 - viii. Gestionar con cargo al proyecto, las modificaciones, prórrogas y/o revalidaciones que se requieran en la Licencia de Urbanismo y construcción.
 - ix. Entregar a **COLSUBSIDIO** la información que se requiera para la radicación del permiso de enajenación
 - x. Gestionar el levantamiento de las actas de vecindad previo a la ejecución del proyecto
 - xi. Gestionar el englobe de los **LOTES** y la respectiva radicación ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.
 - xii. Tramitar y obtener la nomenclatura y la estratificación del **PROYECTO**.
 - xiii. Radicar con cargo al **PROYECTO** los planos de RPH ante curaduría
 - xiv. Presentar a **COLSUBSIDIO** previo al lanzamiento de ventas, para su aprobación, las especificaciones del **PROYECTO** y de las unidades inmobiliarias, incluido el urbanismo interno y externo, las cuales deberán cumplir con los requerimientos técnicos de **COLSUBSIDIO**. Dicha aprobación se informará en el respectivo Comité de Gerencia. Así mismo, deberá entregarse oportunamente todos los estudios contratados con cargo al **PROYECTO**. Estos estudios y diseños (los que aplique a cada etapa) deberán entregarse según la etapa en que se encuentre del Proyecto (Licencia de construcción, Lanzamiento a ventas o inicio de construcción) entre los cuales se relacionan: a) Topografía b) Estudio de Suelos c) Microzonificación en caso de aplicar. d) Diseño estructural y elementos no estructurales. e) Revisión diseño estructural. f) Diseño hidrosanitario y gas. g) Diseño de red contra incendios. h) Diseño eléctrico, iluminación y detección. i) Diseño de telecomunicaciones y TDT. j) Diseño de seguridad humana. m) Planos de propiedad horizontal n) Disponibilidades de servicios públicos. o) Cuadro Unidades de Venta (Formato Colsubsidio) p) Descripción del proyecto (Formato Colsubsidio) q) Plano sentido de la construcción r) Fechas de entrega t) Detalles Arquitectónicos u) Diseños de parques, vías y andenes del **PROYECTO** v) Renders, imágenes, implantaciones y demás necesarios para el proceso de ventas.
 - xv. Tramitar la aprobación de todos los diseños y planos por parte de la entidad prestadora del servicio público domiciliario respectiva y realizar los trámites necesarios para garantizar la oportuna y correcta prestación y facturación de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, energía, telecomunicaciones y gas. El pago de los derechos de conexiones de servicios públicos de acueducto y energía serán con cargo al **PROYECTO**. Los diseños deben ser entregados en planos DWG o REVIT.
 - xvi. Garantizar que la información que ha entregado y que entregará a **COLSUBSIDIO** para la planeación de la actividad de Comercialización del proyecto, es veraz y coincidente con la realidad respecto a las características y propiedades propuestas

ACUERDO COMERCIAL SUSCRITO ENTRE LA CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR COLSUBSIDIO Y CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S, PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO DENOMINADO KARAKALÍ - UBICADO EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

para el proyecto en general, de las unidades privadas, de los bienes comunes, de las etapas que lo conforman y la titularidad del terreno, la disponibilidad de los servicios públicos actualizada con el número de unidades reales a ejecutar, la posibilidad técnica y legal de ejecutarlo y cualquier otra circunstancia que pueda incidir en la información que se debe brindar a los posibles compradores para que tomen su decisión sobre adquirir o no el bien inmueble que le es ofrecido. Todo lo anterior, cumpliendo con las exigencias legales para promocionar bienes inmuebles destinados a vivienda, en especial y sin limitarse a ello, las establecidas en el numeral 2.16, Capítulo II, Título II de la Circular Única de la Superintendencia de Industria y Comercio (SIC). En caso que, se presenten modificaciones o cambios en el Proyecto, serán aprobados por las Partes en Comité de Gerencia e informados de manera adecuada a los clientes por parte del Comercializador para obtener su aprobación.

- xvii. Tramitar y gestionar las disponibilidades de servicios públicos inmediatas para cada servicio esencial.
- xviii. Gestionar con cargo al proyecto, el acuerdo de servidumbre (si existiese) de la red del acueducto que afecta los **LOTES**.
- xix. Gestionar los acuerdos o contratos que se requieran para las instalaciones de energía que en el futuro pueden ser reconocidas por la empresa prestadora, con el fin de que dichos valores que se cancelen en virtud de la servidumbre de energía que se constituya con la Empresa de Servicios Públicos de Energía, ingresen al FIDEICOMISO.
- xx. Gestionar y adelantar las gestiones que se requiera para obtener los demás permisos requeridos ante las autoridades competentes para la ejecución del proyecto en lo referente al rol Constructor.
- xxi. Entregar los planos de ventas ajustados tanto en las imágenes urbanísticas como el interior de los apartamentos, información que deberá ser entregada al área comercial, para la salida a ventas.
- xxii. Radicar oportunamente ante la respectiva oficina de planeación los planos récord del proyecto.
- xxiii. Generar programación de abastecimiento para la construcción del proyecto.
- xxiv. Informar por escrito y oportunamente a **COLSUBSIDIO** cualquier modificación al diseño inicial y cualquier circunstancia que pueda afectar su comercialización
- xxv. Adelantar la contratación de la administración provisional en conjunto con **COLSUBSIDIO** cuyos costos serán asumidos por el Proyecto.
- xxvi. Otorgar poder a **COLSUBSIDIO**, si es necesario, para que suscriba las respectivas promesas de compraventa, las escrituras de compraventa, los posibles otrosíes y/o ratificaciones, sus posibles aclaraciones, modificaciones, resciliaciones, actas de comparecencia, sin son del caso, para que declare que **ARRECIFE** es la obligada a salir al saneamiento por vicios referentes a evicción y redhibitorios respecto de la construcción del Proyecto.
- xxvii. Realizar las gestiones de solicitar la disponibilidad de los servicios públicos actualizadas con el número de unidades reales a ejecutar.

ACUERDO COMERCIAL SUSCRITO ENTRE LA CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR COLSUBSIDIO Y CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S, PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO DENOMINADO KARAKALÍ - UBICADO EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

- xxviii.** Elaboración y presentación a **COLSUBSIDIO** para su aprobación de los entregables financieros listados a continuación:
- a. Presupuesto de costo directo fase 3 (presupuesto detallado para obra). El cual será revisado y conciliado entre **ARRECIFE** y **COLSUBSIDIO**.
 - b. Items del costo indirecto en los cuales **ARRECIFE** tenga responsabilidad en su rol de Cogerente, estructurador o constructor.

15.1.3 OBLIGACIONES EN LA CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO.

- i. Dirigir la obra, lo cual comprende las funciones directivas y administrativas de la construcción del **PROYECTO** de acuerdo con el proyecto urbanístico y arquitectónico, estudios de ingeniería, especificaciones y planos técnicos.
- ii. Realizar la construcción del proyecto de acuerdo con las especificaciones de materiales y acabados por unidad privada de vivienda y de zonas comunes que conforman el Proyecto.
- iii. Contratar la supervisión técnica independiente seleccionada por **COLSUBSIDIO** y **ARRECIFE**, con cargo al **PROYECTO**, de acuerdo con la Ley 1.796 de 2.019 y la instrucción administrativa No. 12 del 31 de julio de 2.017, el cual exige que el Supervisor Técnico Independiente sea laboralmente independiente de las partes firmantes del presente Acuerdo.
- iv. Realizar la construcción del **PROYECTO**, así como su urbanismo interno y externo de conformidad con las especificaciones técnicas y el cronograma de obra, previamente aprobados en Comité de Gerencia del **PROYECTO** y de acuerdo con lo aprobado en la respectiva licencia de construcción, asumiendo todas y cada una de las obligaciones que son inherentes a su calidad de **CONSTRUCTOR** dentro del **PROYECTO**.
- v. **ARRECIFE** deberá construir conforme al cronograma de obra dentro del plazo necesario para cumplir las obligaciones de entrega adquiridas con los compradores, las unidades privadas y/o soluciones de vivienda proyectadas. En caso que las Partes decidan modificar el cronograma de obra por hechos externos que afecten su cumplimiento, deberán a su vez realizarse las modificaciones en los contratos de promesa de compraventa suscritos con los compradores, labor que estará a cargo del Comercializador.
- vi. Contratar el personal que sea necesario para la buena marcha de la obra, debiendo pagar bajo su exclusiva responsabilidad los salarios y prestaciones sociales del personal que emplee para la ejecución del presente acuerdo, así como todas las indemnizaciones y acreencias que se causen y en general, cumplir todas las normas laborales respecto al personal que emplee en la obra, así como los correspondientes honorarios para los contratos de prestación de servicios, contrataciones que se realizarán directamente por **ARRECIFE**.
- vii. Presentar en Comité de Gerencia un informe mensual sobre del desarrollo del Proyecto, donde se deberán incluir si existen, los cambios y ajustes que se requieran en el proyecto para evaluar su posible incidencia en el proceso de comercialización y escrituración, documento que deberá ser aprobado en Comité de Gerencia del Proyecto.

ACUERDO COMERCIAL SUSCRITO ENTRE LA CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR COLSUBSIDIO Y CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S, PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO DENOMINADO KARAKALÍ - UBICADO EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

- viii. Ejecutar el urbanismo interno y externo del **PROYECTO** de conformidad con lo expedido en la respectiva licencia de urbanización con cargo al Proyecto y realizar la entrega del mismo a las autoridades competentes, siendo responsables de los trámites administrativos y técnicos que requieran dichas entidades.
- ix. Elaborar y actualizar, un libro o bitácora en el que se consigne diariamente la información sobre el desarrollo de las obras. Este documento debe estar debidamente foliado y el registro de datos en el mismo debe ser continuo y sin espacios.
- x. Realizar de manera conjunta con **COLSUBSIDIO** la entrega de inmuebles a los compradores, en los tiempos, condiciones y con los parámetros de calidad establecidos y ofrecidos durante la comercialización.
- xi. Informar oportunamente al Comité de Gerencia o a **COLSUBSIDIO** cualquier evento que atrase o pueda atrasar el cumplimiento de las obligaciones aquí establecidas, incluido el cronograma de avance de obra.
- xii. Presentar cuando sea necesario por **COLSUBSIDIO**, el informe sobre el avance de obra, el estado de esta y los costos invertidos y proyectados en el **PROYECTO**.
- xiii. Responder ante **COLSUBSIDIO** y/o los compradores por los daños que se causen por el retardo injustificado de las obras o como consecuencia de estas.
- xiv. Tramitar el permiso de ocupación.
- xv. Desarrollar y aplicar un plan de mitigación de impacto ambiental (plan de manejo de tráfico y retiro de escombros).
- xvi. Mantener durante la construcción de la obra libre de acumulación de desperdicios o de escombros con sus respectivos espacios para la clasificación y disposición final de residuos de obra y a la terminación de la obra, entregar el proyecto completamente aseado.
- xvii. Conservar y mantener todos los bienes, materiales y herramientas que se adquieran con destino a la obra nombrando para tal efecto a un almacenista.
- xviii. Conciliar y aplicar el Plan de Medición, Inspección y Ensayo del proyecto, el cual será realizado por **ARRECIFE** y acordado por las partes.
- xix. Permitir que **COLSUBSIDIO** verifique el cumplimiento de las normas urbanísticas y constructivas a las que está sometido el **PROYECTO**, sin perjuicio de la responsabilidad exclusiva a cargo de **ARRECIFE** por el estricto cumplimiento de la normatividad vigente.
- xx. Cumplir con las normas de seguridad dentro de la obra, en especial y sin limitarse al manejo de alturas.
- xxi. Tramitar el certificado técnico de ocupación ante el Supervisor técnico Independiente.
- xxii. **ARRECIFE**, será el único responsable de la construcción del **PROYECTO** y de la construcción del urbanismo interno y externo indicado en el presente Acuerdo.
- xxiii. Adelantar la contratación de la administración provisional y realizar el pago con recursos del **PROYECTO**.
- xxiv. Realizar el seguimiento a la ejecución del presupuesto de costo directo e inversión y la proyección de costos directos del **PROYECTO**, expresando porcentajes de avance en tiempo y costos.

ACUERDO COMERCIAL SUSCRITO ENTRE LA CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR COLSUBSIDIO Y CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S, PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO DENOMINADO KARAKALÍ - UBICADO EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

15.1.4 OBLIGACIONES EN EL PERIODO DE ESTABILIDAD DE LA OBRA

- i. Garantizar a los compradores la estabilidad de la obra, de acuerdo con las normas legales vigentes.
- ii. Recibir las recomendaciones que haga **COLSUBSIDIO** frente a las observaciones de entrega y post - venta de las unidades privadas de vivienda construidas, sin perjuicio de la responsabilidad exclusiva en cabeza de **ARRECIFE** por la calidad de la obra.
- iii. Evaluar cada una de las recomendaciones y/u observaciones que el Supervisor Técnico Independiente determine durante el proceso de seguimiento a la obra.
- iv. Atender y solucionar todas las solicitudes de reparaciones locativas que resulten procedentes y que hagan los compradores desde el momento de la entrega y durante la post - venta de todas las unidades privadas construidas en el **PROYECTO** así como en las zonas comunes, de acuerdo a las garantías establecidas previamente al inicio de las obras y que fundamentalmente se basen en el cumplimiento de las normas y directrices de los entes de control y los procedimientos acordados conjuntamente con **COLSUBSIDIO** los cuales harán parte de este Acuerdo. Los recursos para la atención de post - ventas estarán incluidos dentro de los costos indirectos del Proyecto. El tiempo estimado para las post - ventas será determinado de común acuerdo entre las partes, el cual no podrá ser inferior a un (1) año de acuerdo con lo establecido en el artículo octavo (8°) de la Ley 1.480 de 2.011.
- v. Permitir a **COLSUBSIDIO**, el libre acceso a toda la información que guarde relación con el desarrollo del **PROYECTO**, derecho de inspección que abarca todos y cada uno de los documentos inherentes al mismo, tales como diseños, planos, licencias.
- vi. Elaborar conjuntamente con **COLSUBSIDIO** el plan de gestión social.
- vii. Responder los requerimientos de todas las entidades de control y autoridades administrativas sobre cualquier tema de orden constructivo.
- viii. Atender y solucionar todas las solicitudes de carácter técnico y administrativo realizadas por las autoridades competentes durante la entrega de las áreas de cesión, las cuales deben estar de conformidad con la respectiva licencia de urbanismo.
- ix. Responder los requerimientos por deficiencias constructivas de las entidades de control y vigilancia hasta su culminación. y si fuese del caso, cancelar las multas y/o sanciones impuestas por los entes de control con cargo a **ARRECIFE**, si le corresponde.
- x. Coordinar y contratar, al grupo de trabajo, que hará las reparaciones que los compradores de los inmuebles resultantes del **PROYECTO** soliciten dentro del año siguiente a la entrega de cada unidad, de acuerdo con las garantías previamente establecidas como también lo relacionado con las zonas comunes del **PROYECTO**. Los recursos para la atención de esta contratación estarán incluidos dentro de los costos indirectos del Proyecto.

ACUERDO COMERCIAL SUSCRITO ENTRE LA CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR COLSUBSIDIO Y CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S, PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO DENOMINADO KARAKALÍ - UBICADO EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

- xi. Realizar de manera conjunta con **COLSUBSIDIO** la entrega a la copropiedad del urbanismo interno del **PROYECTO** y las respectivas zonas comunes de acuerdo con los diseños y especificaciones estipuladas en el Proyecto, siempre y cuando ésta cumpla con las condiciones de calidad establecidas por las partes.
- xii. Realizar acompañamiento a la primera asamblea o reunión de copropietarios que coordine **COLSUBSIDIO**.
- xiii. Entregar los planos actualizados finales de las viviendas y del proyecto y realizar el levantamiento final de planos "as built" o Record, de acuerdo a lo realmente construido en las obras y teniendo en cuenta los cambios realizados en la construcción a lo largo de la ejecución de la misma.
- xiv. Responder por la calidad de la obra y por las obligaciones de los contratistas y/o subcontratistas al tenor de lo siguiente: Si la edificación objeto del presente acuerdo padece o amenaza ruina, en todo o en parte, en los diez (10) años subsiguientes a su entrega, por vicios de la construcción, de los materiales empleados para la obra, y/o por la no construcción de acuerdo a los diseños aprobados en el presente acuerdo, será responsable exclusivamente **ARRECIFE**, conforme a lo previsto en los artículos 2060 numerales 3 y 5 y 2061 del Código Civil, Ley 1.480 de 2.011 y Ley 1.796 de 2.016.
- xv. Responder totalmente por cualquier obra debidamente declarada por autoridad competente como mal construida debido al proceso de ejecución, ya sea directa de **ARRECIFE**, o de cualquier subcontratista
- xvi. Prestar los servicios posteriores a la entrega de las viviendas, en las condiciones y términos establecidos en la Ley 1.480 de 2.011, o las normas que la modifiquen, adicionen, sustituyan y/o reglamenten. Para todos los efectos, el término establecido para la garantía legal de estabilidad de la obra se contará a partir de la entrega de las viviendas al propietario de los predios en que se ejecutarán las mismas y el término establecido para la garantía legal relativa a los acabados de la vivienda, se contará a partir de la entrega de las viviendas a los compradores. Lo anterior, sin perjuicio de las garantías de cumplimiento y de estabilidad de la obra.

15.2. OBLIGACIONES DE COLSUBSIDIO

15.2.1. OBLIGACIONES EN LA GERENCIA

ACOMPañAMIENTO EN COORDINACIÓN

- i. Seleccionar de manera conjunta con **ARRECIFE**, la supervisión técnica independiente, quien realizará las labores de seguimiento al **PROYECTO**.
- ii. Recibir de parte de **ARRECIFE**, todos los estudios y diseños del Proyecto, los cuales deberán estar suscritos por el profesional responsable.
- iii. Aprobar conjuntamente con **ARRECIFE** el cronograma de obra.
- iv. Realizar acompañamiento en la coordinación de los demás estudios y diseños que a la fecha de firma del presente Acuerdo se encuentren pendientes por realizar.

ACUERDO COMERCIAL SUSCRITO ENTRE LA CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR COLSUBSIDIO Y CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S, PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO DENOMINADO KARAKALÍ - UBICADO EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

ACTIVIDADES LEGALES

- i. Efectuar los trámites que deban ser liderados por la Gerencia ante las entidades respectivas según el cronograma del proyecto.
- ii. Coordinar la revisión de los respectivos documentos jurídicos inherentes a las actividades de Gerencia tales como: Esquema Fiduciario, encargos de preventa, Escritura Pública de Englobe, Constitución de Propiedad Horizontal, crédito FOVIS, contratos de promesa de compraventa, escrituras públicas de compraventa, protocolización del certificado técnico de ocupación, Escrituras Públicas de cesión gratuita de las zonas de cesión, entre otros. **COLSUBSIDIO** no se encargará de la revisión de los documentos jurídicos relacionados con la contratación que realice **ARRECIFE** en el marco de sus actividades como constructor.
- iii. Prestar todo su apoyo a **ARRECIFE** en las relaciones inherentes a las actividades con las entidades correspondientes, en la medida que el asunto lo requiera.
- iv. Gestionar la constitución de las pólizas definidas para el proyecto.
- v. Gestionar las garantías, y demás requisitos inherentes a la financiación definida para el proyecto
- vi. Gestionar los trámites legales inherentes a las actividades de Gerencia necesarios para desarrollar el **PROYECTO**, con el apoyo del **ARRECIFE**.
- vii. Tramitar, una vez **ARRECIFE** haga entrega del certificado técnico de ocupación, la protocolización y registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.
- viii. Dar respuesta a todos los requerimientos legales del **PROYECTO** con el apoyo de **ARRECIFE**, cuando sea requerido y de acuerdo con sus competencias.
- ix. Gestionar con cargo al proyecto, el permiso de enajenación ante la entidad competente.
- x. Gestionar y adelantar en conjunto con **ARRECIFE** las actividades que se requieran para obtener los demás permisos requeridos ante las autoridades competentes para la ejecución del proyecto.
- xi. Efectuar la revisión final al respectivo Reglamento de Propiedad Horizontal.
- xii. Radicar con cargo al **PROYECTO** el Reglamento de Propiedad Horizontal en Notariado y Registro.

ACTIVIDADES ADMINISTRATIVAS

- i. Recibir acompañamiento de **ARRECIFE** en la capacitación al personal de ventas de **COLSUBSIDIO** sobre las condiciones y especificaciones constructivas del Proyecto.
- ii. Gestionar y programar la reunión de pre-entrega a los copropietarios en conjunto con **ARRECIFE**, siendo responsabilidad de las PARTES la entrega de las mismas, en su calidad de Constructor y Comercializador respectivamente.
- iii. Realizar el acompañamiento social al **PROYECTO**, la capacitación a los copropietarios sobre la Ley 675 de 2.001 y acerca de la elaboración el presupuesto de administración de la copropiedad.

ACUERDO COMERCIAL SUSCRITO ENTRE LA CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR COLSUBSIDIO Y CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S, PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO DENOMINADO KARAKALÍ - UBICADO EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

- iv. Programar la reunión de pre-asamblea de copropietarios en conjunto con **ARRECIFE**, pero liderada por **COLSUBSIDIO**.
- v. Elaborar conjuntamente con **ARRECIFE**, los manuales de operación y mantenimiento de las viviendas y del Proyecto y el manual de usuario de las viviendas para su posterior entrega a los compradores del Proyecto. Para lo cual **ARRECIFE**, entregará toda la información técnica de los insumos puestos en obras, garantías, mantenimientos, para revisión de **COLSUBSIDIO** y elaboración del Manual. El costo de las impresiones será con cargo al **PROYECTO**.
- vi. Reproducir y entregar el material de planos record de los inmuebles a los clientes y de zonas comunes a la copropiedad con cargo al proyecto.
- vii. Coordinar, programar y realizar en conjunto con **ARRECIFE** las entregas de inmuebles a los compradores, en los tiempos, condiciones y con los parámetros de calidad establecidos y ofrecidos durante la comercialización.
- viii. Seguimiento al avance y a la calidad de la obra.

ACTIVIDADES FINANCIERAS.

- i. Realizar seguimiento a la ejecución mensual de la factibilidad y flujo de caja del **PROYECTO**
- ii. Constitución del fideicomiso del proyecto y de la estructuración de la operación de la fiducia, con Alianza Fiduciaria S.A.
- iii. Coordinar el manejo contable del **PROYECTO** aunado al desarrollo del esquema fiduciario del proyecto.
- iv. Hacer seguimiento y control al presupuesto del proyecto, a partir de toda la información cargada en SINCO por parte de la persona que se designe por las **PARTES** y que estará con cargo del **PROYECTO**.
- v. Hacer el seguimiento, control y gestión respecto del recaudo de los dineros de cada uno de los compradores, de acuerdo con las condiciones particulares de cada negociación, así como del manejo de las cuentas o encargos donde sean consignadas por parte de los compradores las sumas provenientes de ahorro programado, del otorgamiento y desembolso de los créditos individuales de largo plazo, cesantías y subsidio de vivienda.
- vi. Solicitar el certificado de punto de equilibrio a la Fiduciaria.
- vii. **COLSUBSIDIO**, realizará una validación a la ejecución del presupuesto de la obra a través de SINCO que permita conocer información actualizada sobre las actividades en desarrollo del Proyecto.
- viii. Es obligación de **COLSUBSIDIO**, realizar el seguimiento a la ejecución del presupuesto e inversión y la proyección de costos del proyecto, expresando porcentajes de avance en tiempo y costos.
- ix. Gestionar ante el Consejo Directivo de Colsubsidio la solicitud del crédito Fovis para la construcción del **PROYECTO**.
- x. Aplicar el procedimiento de provisiones y pagos para el manejo de los reembolsables y pagos de obra que será acordado por las partes en cuanto a los tiempos de aprobación por parte de **COLSUBSIDIO** y los entregables de **ARRECIFE**, procedimiento que será parte integral del presente Acuerdo.

ACUERDO COMERCIAL SUSCRITO ENTRE LA CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR COLSUBSIDIO Y CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S, PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO DENOMINADO KARAKALÍ - UBICADO EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

ACTIVIDADES EN LA ETAPA DE ENTREGA DE LAS VIVIENDAS Y POSTVENTAS

- i. Coordinar todo el proceso de revisión de los Unidades de vivienda terminadas, de recibo de obra y la fecha de entrega de las unidades en conjunto con **ARRECIFE** a los compradores vinculados al Proyecto y de atención de post - venta, sin que esto implique una obligación de **COLSUBSIDIO** de asumir costos de alistamiento, aseo o adecuación de las unidades inmobiliarias en que se incurra para la entrega a cada uno de los compradores, como también lo relacionado con los costos de atención a post - venta, los cuales serán asumidos en su totalidad por el proyecto.
- ii. Custodiar el original del acta de entrega de los inmuebles.

15.2.2. OBLIGACIONES EN LA COMERCIALIZACIÓN

Comercialización

- i. Diseñar, ejecutar, implementar y hacer seguimiento a la estrategia comercial del **PROYECTO** conforme al proyecto urbanístico y arquitectónico, especificaciones y planos técnicos que hacen parte del mismo.
- ii. Ofrecer el **PROYECTO** y las unidades privadas inmobiliarias que lo conforman de acuerdo con las especificaciones de materiales y acabados por unidad de vivienda y de zonas comunes que lo conforman.
- iii. Realizar la promoción y comercialización del **PROYECTO** de conformidad con la meta de ventas y conforme a la factibilidad aprobada para salida a ventas.
- iv. Contratar al personal que sea necesario para la gestión de ventas, cartera y escrituración, debiendo pagar bajo su exclusiva responsabilidad los salarios y prestaciones sociales del personal que emplee para la ejecución del presente acuerdo, así como todas las indemnizaciones y acreencias que se causen y en general cumplir con todas las normas laborales respecto al personal que emplee para estas actividades, así como los correspondientes honorarios para los contratos de servicios, contrataciones que se realizarán directamente por **COLSUBSIDIO**.
- v. Presentar en Comité de Gerencia un informe mensual sobre el desarrollo de la labor de comercialización del **PROYECTO**, donde se deberá incluir cumplimiento del ritmo de ventas, ventas realizadas, estado de cartera, gestión de mercadeo, desistimientos, escrituración y trámites, subsidios, entre otros.
- vi. Informar oportunamente al Comité de Gerencia cualquier evento que pueda impactar el cumplimiento de la meta de ventas establecida y el ritmo de ventas asociado.
- vii. Realizar la entrega de inmuebles a los compradores, con el acompañamiento de **ARRECIFE** en su rol constructor, en los tiempos, condiciones y con los parámetros de calidad ofrecidos durante la comercialización y al avance de obra.
- viii. Tramitar todos los permisos requeridos para el uso de publicidad exterior y demás actividades relacionadas con el rol de comercialización.
- ix. Diseñar, ejecutar y cumplir el proceso de atención al cliente y postventas que permita atender oportunamente las solicitudes de los clientes.

ACUERDO COMERCIAL SUSCRITO ENTRE LA CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR COLSUBSIDIO Y CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S, PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO DENOMINADO KARAKALÍ - UBICADO EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

- x. Cumplir con los presupuestos de costos de comercialización (Personal de ventas, comisiones, esquema de seguridad, mantenimiento stand de ventas).
- xi. Definir la decoración y dotación del stand de ventas.
- xii. Realizar mantenimiento del stand de ventas.
- xiii. Definir y coordinar el esquema de vigilancia del stand de ventas.
- xiv. Documentar y soportar estadísticamente la percepción de los clientes, sobre producto, precio o especificaciones, transmitidos a través de las salas de ventas, que puedan utilizarse para modificar, ajustar o cambiar aspectos del proyecto.
- xv. Mantener abierta la sala de negocio en los días, en los horarios y con el personal acordado para la comercialización del Proyecto.
- xvi. Dar cumplimiento a los ritmos de ventas, ingresos esperados y formas de pago establecidos en la factibilidad.
- xvii. Coordinar la instalación del sala de ventas y su mantenimiento en caso que aplique.
- xviii. Coordinar el cronograma de lanzamiento comercial.
- xix. Gestionar el cumplimiento de los trámites requeridos por la fiduciaria, bancos y demás entidades, en los tiempos y bajo los estándares solicitados relacionados con la comercialización, promesa y escrituración de las viviendas.
- xx. Enviar titulaciones a bancos para inicio de los procesos de escrituración.
- xxi. Gestionar avalúos para escrituración a clientes de acuerdo con el proceso que establece la entidad financiera respectiva.
- xxii. Custodiar toda la documentación suscrita con clientes (promesas, encargos, contrato de vinculación, plano de la unidad inmobiliaria adquirida, otrosíes, actas de entrega, entre otros). Para tal efecto, se llevará una carpeta por cada cliente en donde deberá reposar toda la documentación suscrita durante la negociación.
- xxiii. Elaborar los otrosíes a las negociaciones con los clientes requeridos para el proceso de escrituración conforme a la normatividad vigente.
- xxiv. Garantizar el cumplimiento de los trámites necesarios para la escrituración de clientes en las fechas establecidas, desembolsos de recursos y desembolso de subsidios, en los tiempos establecidos en la factibilidad, siempre y cuando no existan condiciones externas no imputables a COLSUBSIDIO, que afecten estos trámites.
- xxv. Propender por una alta calidad de las ventas a través de la verificación de la capacidad de pago de los compradores, mediante la pre-aprobación de los créditos, subsidios.
- xxvi. Apoyar al cliente en la búsqueda de una entidad financiera para obtener el cierre financiero de la venta.
- xxvii. Mantener actualizadas las listas de precios de las unidades en oferta para alcanzar la meta final establecida en la factibilidad.
- xxviii. Hacer control y seguimiento de la estrategia comercial planteada de tal manera que permita identificar los riesgos y proponer soluciones oportunamente.
- xxix. Gestionar y tramitar el pago de gastos notariales y demás costos relacionados con la escrituración de los inmuebles que correspondan al **PROYECTO**.

ACUERDO COMERCIAL SUSCRITO ENTRE LA CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR COLSUBSIDIO Y CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S, PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO DENOMINADO KARAKALÍ - UBICADO EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

- xxx. Coordinar logo, nombre comercial, producto y campaña publicitaria, en conjunto con Arrecife.
- xxxi. Cumplir los presupuestos de costos de publicidad
- xxxii. Definir y coordinar canales de promoción idóneos (Medios tradicionales, redes sociales, entre otros).
- xxxiii. Coordinar la instalación del material publicitario en el stand de ventas.
- xxxiv. Realizar estudios de mercado periódicos para evaluar la competencia.
- xxxv. Gestionar la cantidad y calidad de las visitas al proyecto para lograr los ritmos de ventas aprobados.
- xxxvi. Asegurar la facturación, de quien corresponda, de los inmuebles vendidos.
- xxxvii. Asumir el cobro de la cartera del proyecto y llevar un control de la misma.
- xxxviii. Conciliar con la fiduciaria la información sobre el ingreso de recursos por pagos de clientes.
- xxxix. Conciliar el valor de recursos aportados por el cliente y realizar la devolución de los mismos a los clientes cuando existan unidades desistidas en el proyecto.
- xl. Definir una estrategia de comunicaciones dirigida a los clientes en las distintas etapas de su relación con el proyecto buscando mantenerlos informados y actualizados con el avance del proyecto.
- xli. Atender los problemas con clientes que puedan comprometer la imagen del proyecto y sus socios.
- xlii. Aplicar la política de servicio al cliente de **COLSUBSIDIO** y cumplir los estándares de atención a quejas allí establecidos, en términos de tiempo y contenido.
- xliii. Representar al **PROYECTO** en las reuniones de copropietarios donde se requiera.
- xliv. Garantizar que la información técnica, comercial y los trámites requeridos en cada etapa del proceso de venta sean conocidos por los clientes.

DÉCIMA SEXTA. RESPONSABILIDADES GENERALES DE LAS PARTES. En ejecución del presente Acuerdo, se establece que:

- i. Cada una de las Partes es responsable frente al personal que contrate para la ejecución del Proyecto.
- ii. Los sistemas de gestión de calidad que se adoptarán serán los que cada una de las partes ha adoptado para desarrollar actividades similares a las previstas en el presente Acuerdo, es decir, **ARRECIFE**., darán aplicación al sistema gestión de calidad implantado dentro de sus empresas para las actividades relacionadas con la Gerencia y Construcción del Proyecto y **COLSUBSIDIO** aplicará el sistema de gestión de calidad establecido por la Gerencia Vivienda en relación con la Gerencia, Promoción y Comercialización del Proyecto.
- iii. Durante el plazo de desarrollo del Proyecto, tanto **COLSUBSIDIO** como **ARRECIFE**, se comprometen a no adelantar negociaciones paralelas con terceros en relación con el Proyecto, con la venta o disposición de este.
- iv. **ARRECIFE**, es responsable de la Estructuración, Gerencia, y de la Construcción del Proyecto en su carácter de enajenador responsable en los términos y

ACUERDO COMERCIAL SUSCRITO ENTRE LA CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR COLSUBSIDIO Y CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S, PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO DENOMINADO KARAKALÍ - UBICADO EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

definiciones de la Ley 1.796 de 2016. **COLSUBSIDIO** es responsable de la Gerencia y Comercialización.

- v. Las Partes desarrollarán las actividades y gestiones previstas a su cargo para desarrollar el Proyecto con los recursos administrados por el Fideicomiso, de acuerdo con los esquemas de financiación acordados por las partes y en caso de que no fueren suficientes los recursos obtenidos a través de dichos esquemas, las partes aportarán los recursos que correspondan con cargo a sus propios recursos, en cuyo caso, LAS PARTES, aportarán de acuerdo con el porcentaje establecido en la cláusula de aportes.

DÉCIMA SÉPTIMA. OBLIGACIONES CONJUNTAS DE LAS PARTES.

- i. COLSUBSUDIO atenderá las consultas, peticiones, quejas o reclamos de los posibles compradores o de los terceros relacionados con el Proyecto dentro de los tiempos definidos en la ley, para lo cual ARRECIFE cuando se trate de un tema técnico o constructivo.
- ii. Impartir conjuntamente las instrucciones necesarias en el FIDEICOMISO del Proyecto, en especial, lo relacionado con el giro de los recursos y todos los pagos directos desde el fideicomiso a proveedores y contratistas.
- iii. Asistir a las sesiones de cada Comité de Gerencia del Proyecto que acuerden las Partes.
- iv. Coordinar el manejo del archivo del Proyecto con el fin de tener acceso fácil a cualquier información pertinente al proyecto durante su desarrollo y con posterioridad al mismo
- v. Todas las demás reuniones que sean necesarias para el desarrollo del Proyecto.
- vi. Constituir a costo del **PROYECTO** y a favor del Patrimonio Autónomo y la **CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR COLSUBSIDIO**, las garantías que amparen los siguientes riesgos que debe asumir el Constructor:
 - a. Cumplimiento por un valor asegurado equivalente al veinte por ciento (20%) del valor estimado por concepto de beneficios de construcción a favor de **ARRECIFE** del presente Acuerdo y con vigencia igual a la del presente Acuerdo y tres (3) meses más.
 - b. Pago de salarios y prestaciones sociales e indemnizaciones del personal empleado por **ARRECIFE.**, para la ejecución del presente Acuerdo, por un valor asegurado equivalente 160 SMLMV, con vigencia igual a la del presente Acuerdo y tres (3) años más.
 - c. Estabilidad y calidad de la obra por un valor asegurado equivalente al treinta por ciento (30%) sobre el costo directo, con una vigencia de cinco (5) años, contados a partir de la suscripción del acta de recibo final a satisfacción por parte de **COLSUBSIDIO**.
 - d. Responsabilidad civil extracontractual por un monto igual al diez por ciento (10%) del costo directo, la cual deberá mantenerse vigente durante el término de duración de la obra. Esta póliza deberá incluir el amparo básico de

ACUERDO COMERCIAL SUSCRITO ENTRE LA CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR COLSUBSIDIO Y CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S, PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO DENOMINADO KARAKALÍ - UBICADO EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

predios, labores, operaciones y las siguientes coberturas adicionales: contratistas y subcontratistas independientes 100% evento y vigencia, vehículos propios y no propios 50% evento y 100% vigencia, responsabilidad civil patronal 50% evento y 100% vigencia, responsabilidad civil daños a conducciones subterráneas 50% evento y 100% vigencia, gastos médicos y hospitalarios 8 SMMLV evento y \$5.000.000.00 vigencia, bienes bajo cuidado, tenencia y control del asegurado, responsabilidad civil cruzada 50% evento y 100% vigencia, contaminación del medio ambiente súbita y accidental, incendio y/o explosión, derrumbe y/o deslizamiento.

- e. Todo riesgo de construcción, que garantice cualquier pérdida o daño de la obra objeto de este acuerdo por la suma equivalente al costo directo, la cual debe estar vigente a partir del acta de inicio de obra, con vigencia igual a la de la duración de cada etapa y tres (3) meses más.

PARÁGRAFO PRIMERO: El monto de las garantías de que trata la presente cláusula no constituye límite de responsabilidad para **ARRECIFE**, y en caso de resultar adeudada una suma mayor a la amparada, éste se obliga a cancelar directamente a **COLSUBSIDIO** la suma no cubierta por la respectiva garantía, donde será la autoridad competente quien determinará el monto mayor a reconocer a **COLSUBSIDIO** la cual deberá ser cancelada dentro de los cinco (5) días calendario siguientes a la fecha en que **COLSUBSIDIO** le requiera el pago. Para ello, la copia este ACUERDO, junto con la liquidación que para el efecto produzca **COLSUBSIDIO** constituirán el título ejecutivo, si es el caso.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En el evento de llegar a afectarse las sumas aseguradas por la ocurrencia de algún siniestro previamente comunicado a **ARRECIFE**, éste deberá, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, reajustar el valor de las pólizas en la cuantía establecida inicialmente y enviar a **COLSUBSIDIO** la modificación de las pólizas correspondientes.

PARÁGRAFO TERCERO: En caso de prórroga del Acuerdo, **COLSUBSIDIO** realizará los trámites para ajustar las garantías antes acordadas, ampliando su vigencia en las condiciones requeridas para cada uno de los amparos establecidos y reajustando el monto de todas las garantías de acuerdo con lo establecido en la presente cláusula.

PARAGRAFO CUARTO: **ARRECIFE** deberá cumplir con todos los requisitos (entregar cronograma y demás información requerida) para mantener vigentes las garantías a que se refiere esta Cláusula y será a cargo del proyecto, el pago de todas las primas, deducibles y demás erogaciones de constitución, mantenimiento, restablecimiento de su monto.

DÉCIMA OCTAVA: MANEJO FINANCIERO DEL ACUERDO. Las partes se obligan a ejecutar el presente acuerdo conforme con los lineamientos financieros establecidos por **COLSUBSIDIO** los cuales corresponden a:

- 1) **ARRECIFE** informará a **COLSUBSIDIO** cuando este lo requiera, el cumplimiento

ACUERDO COMERCIAL SUSCRITO ENTRE LA CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR COLSUBSIDIO Y CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S, PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO DENOMINADO KARAKALÍ - UBICADO EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

de las actividades indicadas en el aplicativo SGP SINCO ERP, que le apliquen en el proyecto de acuerdo con las obligaciones pactadas en el presente acuerdo.

- 2) **ARRECIFE** realizará un estricto seguimiento a la ejecución del presupuesto de la obra a través del aplicativo ADPRO SINCO ERP, que le permita conocer información actualizada en tiempo real sobre las actividades en desarrollo del Acuerdo. Las PARTES designarán un funcionario para que realice el ingreso de la información del costo de la obra en el aplicativo ADPRO SINCO ERP. Es obligación de **ARRECIFE** realizar el seguimiento a la ejecución del presupuesto e inversión y la proyección de costos de la obra, expresando porcentajes de avance en tiempo y costos. Igualmente, le corresponde el control de la inversión del anticipo si hubiere lugar a éste, elaboración y seguimiento de actas parciales, amortización de anticipo y valores a descontar de acuerdo con los contratos suscritos. Esta información deberá ser incluida adicionalmente en el informe mensual.

DÉCIMA NOVENA. COMITÉ DE GERENCIA DEL PROYECTO.

El Comité de Gerencia del Proyecto (en adelante el "Comité"), estará constituido por dos (2) representantes principales designados por **COLSUBSIDIO** con dos (2) suplentes y por dos (2) representantes principales designado por **ARRECIFE**., con dos (2) suplentes, quienes a su vez le asignarán a este Comité las funciones que consideren pertinentes y que complementen las definidas previamente en el presente documento. Para la toma de decisiones será requerido el voto favorable de los miembros principales de **COLSUBSIDIO** y de los miembros principales de **ARRECIFE**.

El Comité se reunirá de manera ordinaria de forma mensual, ya sea de manera presencial en el lugar que indiquen las Partes o de manera virtual a través de aplicativos que permitan la participación de los representantes de las partes y dejar constancia de las decisiones adoptadas. Podrá también reunirse de forma extraordinaria cuando así lo determinen las Partes. De las reuniones del Comité se levantarán actas en las cuales se dejarán consignados los temas tratados y las decisiones que en cada caso se adopten.

En el Fideicomiso de Administración (inmobiliario) que se suscriba, **ARRECIFE** y **COLSUBSIDIO**, darán las respectivas instrucciones a la Fiduciaria de las decisiones tomadas por el Comité de Gerencia del Proyecto, para que cause los respectivos efectos en él y así deberá quedar consagrado en los mencionados negocios jurídicos.

De forma previa, las Partes acuerdan que el Comité de Gerencia del Proyecto tendrá las siguientes funciones:

- i. Tomar las decisiones relacionadas con la ejecución del Proyecto.
- ii. Aprobar las modificaciones de los diseños, planos, cronogramas, especificaciones y presupuestos.
- iii. Estudiar y revisar el Proyecto, pudiendo adelantar las modificaciones necesarias.

ACUERDO COMERCIAL SUSCRITO ENTRE LA CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR COLSUBSIDIO Y CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S, PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO DENOMINADO KARAKALÍ - UBICADO EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

- iv. Examinar y aprobar los balances y los informes que presenten las Partes al Comité.
- v. Aprobar un presupuesto general de contrataciones para que las partes puedan ejecutarlo en desarrollo de las funciones previstas en el presente Acuerdo.
- vi. Definir las políticas comerciales y de precios, de cambios o modificaciones al producto ofrecido.
- vii. Aprobar el manejo de los recursos financieros del proyecto y dar las respectivas instrucciones a la fiduciaria teniendo en cuenta las decisiones y directrices del Comité de Gerencia del Proyecto.
- viii. Aprobar los reembolsos a que haya lugar, cuando el flujo de caja acordado del Proyecto así lo permita.
- ix. Aprobar la factibilidad y las fuentes de los recursos para la financiación del Proyecto.
- x. Elaborar y aprobar las reglas de funcionamiento que lo regirán que no se hayan previsto en el presente Acuerdo.

Las Partes reconocen que la participación de **COLSUBSIDIO** en el Comité no es de ninguna forma una gestión como Constructor del Proyecto. Las Partes también reconocerán que la participación de **ARRECIFE** en el Comité no es de ninguna forma una gestión como Comercializador del Proyecto.

Situación de Bloqueo. Cuando haya una situación de bloqueo, conforme a lo previsto en esta cláusula, se activará el siguiente mecanismo:

Una vez se produzca la situación de bloqueo, la decisión especial que no se haya podido adoptar será sometida por los miembros del Comité de Gerencia del Proyecto a consideración de los representantes legales de las Partes, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que haya ocurrido la situación de bloqueo, los representantes tendrán diez (10) días hábiles para tratar de llegar a un acuerdo sobre la decisión especial que dio lugar a la situación de bloqueo, acuerdo éste que será formalizado en un acta suscrita por los representantes legales. Dicha acta tendrá los efectos de un acta del Comité, de forma tal que no se requerirá convocar nuevamente a dicho órgano.

Vencido el término al que se refirió anteriormente sin que haya podido adoptarse una decisión, las partes deberán elegir a tres (3) peritos o expertos en el tema que genere la situación de bloqueo respectiva (según aplique) ("Terceros Imparciales") que deberán indicar cuál debería ser el sentido del voto de las Partes. Por medio de este Acuerdo, las Partes otorgan poder irrevocable a dichos Terceros Imparciales para que cualquiera de ellos, respetando la decisión que hayan tomado por lo menos por dos (2) de los Terceros Imparciales, vote en nombre y representación de las partes en la siguiente reunión del Comité de Gerencia del Proyecto que sólo podrá llevarse a cabo para decidir sobre la decisión que generó la situación de bloqueo. La determinación a que llegue dicho Tercero Imparcial deberá ser acatada por todas las Partes. Los Terceros Imparciales serán

ACUERDO COMERCIAL SUSCRITO ENTRE LA CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR COLSUBSIDIO Y CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S, PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO DENOMINADO KARAKALÍ - UBICADO EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

elegidos uno por cada parte y el tercero, por los dos peritos previamente nombrados por las partes. Para efectos de elegir los Terceros Imparciales se deberá tener en cuenta las siguientes características:

Tanto si es una persona natural, como jurídica deberá tener por lo menos cinco (5) años de experiencia en los temas relacionados con la decisión que generó la situación de bloqueo, y demostrarlo;

- i. Debe ser una persona completamente imparcial, que no se encuentre vinculada con las Partes, o de los accionistas o directivos de las Partes, hasta cuarto grado de consanguinidad, segundo afinidad o primero civil, y/o relación laboral directa o indirecta (a través de una compañía de la cual esta persona sea empleado o socio o miembro de Junta Directiva);
- ii. Los costos y gastos en los que se incurra por la contratación de los Terceros Imparciales deberán ser asumidos por las partes de acuerdo con el porcentaje de participación establecido en la cláusula de aportes.
- iii. Mientras se adopta una decisión que resuelva la situación de bloqueo, las partes acuerdan que se congelan las obligaciones relacionadas con el cronograma de construcción del Proyecto, sin que ello sea imputable a ninguna de las Partes.

Obligatoriedad de las decisiones: Las decisiones que adopte el Comité, de conformidad con el presente Acuerdo, serán obligatorias para las partes, aún a pesar de que hayan votado en contra.

VIGÉSIMA. MODIFICACIÓN. LAS PARTES aceptan que el presente Acuerdo solamente podrá ser modificado de común acuerdo mediante documento escrito suscrito por los representantes legales de LAS PARTES.

VIGÉSIMA PRIMERA. CONFIDENCIALIDAD Y ACUERDO DE NO REVELACIÓN. LAS PARTES se comprometen a guardar absoluta reserva sobre toda la información que conozcan o que le sea dada a conocer por la otra Parte con ocasión del desarrollo del objeto del presente Acuerdo. Para asegurar el cumplimiento de la obligación estipulada en esta cláusula, LAS PARTES se obligan a devolver de inmediato la información entregada por la otra Parte para la ejecución del objeto del Acuerdo, en la medida en que ya no resulte necesaria en la ejecución del mismo; y/o a certificar la destrucción de dicha información. En todo caso, si alguna de LAS PARTES utiliza la información confidencial para su propio provecho distinto al objeto de este Acuerdo, o para entregarla o darla a conocer a terceros, debe indemnizar a la Parte que sea dueña de la información y responder ante los terceros por todos los daños y perjuicios ocasionados por la revelación de la información confidencial. LAS PARTES se obligan a conservar la confidencialidad de este Acuerdo y de toda la información recibida fielmente y en confianza, limitando la divulgación de tal información bajo su responsabilidad al personal que deba conocerla para la ejecución supervisión y vigilancia del Acuerdo, todo dentro de los términos que señale la ley.

ACUERDO COMERCIAL SUSCRITO ENTRE LA CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR COLSUBSIDIO Y CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S, PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO DENOMINADO KARAKALÍ - UBICADO EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

PARÁGRAFO: PROTECCIÓN DE INFORMACIÓN PERSONAL:

Los datos personales que sean transmitidos en virtud del presente Acuerdo serán tratados de conformidad con la Ley 1581 de 2012, la Ley Estatutaria 1266 de 2008, y el Decreto 1377 de 2013, y no podrán ser usados en actividades diferentes a las que constituyen el objeto del presente Acuerdo.

VIGÉSIMA SEGUNDA. INDEPENDENCIA Y NO LIMITACIÓN. LAS PARTES declaran que no es su intención al suscribir el presente Acuerdo constituir ningún tipo de sociedad, ya sea de hecho o de cualquier otra clase, por lo que nada en este Acuerdo podrá ser interpretado como una fusión, consolidación, adquisición de control u operación similar entre LAS PARTES, las cuales seguirán siendo entes jurídicos independientes. Asimismo, la suscripción del presente Acuerdo no limita a LAS PARTES de forma alguna para el ejercicio de actividades y el desarrollo de nuevos proyectos.

VIGÉSIMA TERCERA. CESIÓN. Ninguna de LAS PARTES podrá ceder su posición en el presente Acuerdo sin el consentimiento previo, expreso y escrito de la otra Parte.

VIGÉSIMA CUARTA. LEY APLICABLE. LAS PARTES acuerdan que el presente Acuerdo se regirá por la Ley de la República de Colombia.

VIGÉSIMA QUINTA: INDEMNIDAD. Cada una de LAS PARTES mantendrá indemne y defenderá a su propia costa a la otra de cualquier daño directo o indirecto, pleito, queja, demanda, requerimiento o responsabilidad de cualquier naturaleza, derivados de sus acciones u omisiones, incluyendo costos, gastos, daño emergente o lucro cesante, no solo a la Parte afectada, sino a terceros, contratistas, subcontratistas o a su propio personal. Cada una de LAS PARTES evitará o mitigará cualquier daño o pérdida causada a la otra Parte derivada del incumplimiento de sus obligaciones. Cada una de LAS PARTES se obliga a evitar que sus empleados y/o los familiares de estos, sus acreedores, sus proveedores y/o terceros, presenten reclamaciones (judiciales o extrajudiciales) en contra de la otra Parte, con ocasión o por razón de acciones u omisiones suyas, relacionadas con la ejecución del presente ACUERDO. Si ello no fuere posible y se presentaren reclamaciones o demandas, ésta la comunicará por escrito a la otra Parte, quien se obliga a acudir en defensa de los intereses de la Parte afectada, para lo cual contratará profesionales idóneos que lo representen y asumirá el costo de los honorarios de estos, del proceso y de la condena, si la hubiere. Si alguna de LAS PARTES estima que sus intereses no están siendo adecuadamente defendidos, lo manifestará por escrito a la otra Parte, caso en el cual acordará la mejor estrategia de defensa, o si la Parte afectada lo estima necesario, asumirá directamente la misma.

VIGÉSIMA SEXTA: SOLUCIÓN DE CONFLICTOS. LAS PARTES acuerdan que todas las controversias y/o diferencias surgidas entre ellas en virtud del presente Acuerdo serán dirimidas en primera instancia a través de un arreglo directo para lo cual tendrán plazo

ACUERDO COMERCIAL SUSCRITO ENTRE LA CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR COLSUBSIDIO Y CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S, PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO DENOMINADO KARAKALÍ - UBICADO EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

de quince (15) días hábiles. Si vencido el término anterior no se hubiere llegado a un arreglo directo las partes someterán sus diferencias a la decisión de la justicia ordinaria.

VIGÉSIMA SÉPTIMA. PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO. LAS PARTES, declaran que tienen la obligación de prevenir y controlar el lavado de activos y financiación al terrorismo en cada una de sus organizaciones y que tomarán las medidas de prevención y control correspondientes, así mismo, se hacen responsables de su cumplimiento. Cualquier tipo de actividades delictivas de **COLSUBSIDIO** y/o **ARRECIFE**, de su personal, o de las personas puestas por cada uno, para la ejecución de lo pactado, objetivamente detectadas, durante cualquiera de las etapas del Acuerdo y debidamente comprobadas por la autoridad competente, relacionadas con el manejo de lavado de activos o financiación del terrorismo o cualquier otra actividad ilícita o proscrita por las normas nacionales e internacionales será causal de terminación anticipada del Acuerdo, debiendo **COLSUBSIDIO** y/o **ARRECIFE** proceder a la liquidación del mismo en el estado en que se encuentre, independientemente de las sanciones penales, civiles, de la imposición de multas a que haya lugar. Así mismo lo será la figuración de algún miembro de **COLSUBSIDIO** y/o **ARRECIFE** o su personal o del dispuesto para la ejecución del Acuerdo, en listas nacionales y extranjeras conformadas por personas proscritas debido a lavado de activos, narcotráfico o terrorismo.

PARÁGRAFO: Con la suscripción del presente Acuerdo **COLSUBSIDIO** y/o **ARRECIFE**, manifiestan que sus dineros provienen únicamente de actividades lícitas y no se encuentran vinculados y/o relacionados con actividades ilícitas y/o con tercero(s) incluido(s) en la lista de la *Office of Foreign Assets Control - OFAC*.

VIGÉSIMA OCTAVA: RESPETO POR LOS DERECHOS HUMANOS. LAS PARTES, conscientes de la importancia actual de la promoción de los derechos humanos en todas las esferas de la sociedad, se obliga a respetar los derechos y libertades reconocidos en la Convención Americana sobre Derechos Humanos contenida en la Ley 16 de 1.972 y normativa concordante. Por lo tanto, velarán por que en su actuar se propenda por el respeto y la protección de los derechos humanos fundamentales, así como asegurarse de no ser partícipe en la vulneración de tales derechos.

VIGÉSIMA NOVENA: POLÍTICA ANTICORRUPCIÓN, ANTISOBORNO Y ANTIFRAUDE. ARRECIFE, declara que conocen en su integridad y acepta cumplir la Política AAA de **COLSUBSIDIO**, la cual se encuentra publicada en la página www.colsubsidiio.com, y por tanto declara que ni ellos, ni sus beneficiarios reales, matrices, filiales, subsidiarias o afiliadas, accionistas, socios, representantes legales, ni los miembros de su junta directiva, asamblea de accionistas, subcontratistas o sus trabajadores permanentes o temporales, han pagado, prometido, ofrecido, aceptado o solicitado beneficios indebidos, sobornos, ni ninguna otra forma de halago a ningún empleado de **COLSUBSIDIO** en relación con su propuesta, con el proceso de selección,

ACUERDO COMERCIAL SUSCRITO ENTRE LA CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR COLSUBSIDIO Y CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S, PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO DENOMINADO KARAKALÍ - UBICADO EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

ni lo harán en la ejecución del presente Acuerdo, así como no permitirá que nadie lo haga en su nombre.

Que no han incurrido ni participado, ni incurrirán ni participarán, a ningún título y en ninguna calidad, en prácticas, actos, omisiones o delitos relacionados directa o indirectamente con corrupción pública o privada y que adicionalmente no han sido declarados responsables judicialmente por la comisión de algún delito relacionado con la pertenencia, promoción o financiación de grupos ilegales, delitos de lesa humanidad, narcotráfico en Colombia o en el exterior, o soborno transnacional; En el evento en que **ARRECIFE**, infrinja la Política AAA de **COLSUBSIDIO** o no cumpla con algunas de las obligaciones establecidas en la presente cláusula o con la veracidad de las declaraciones realizadas, **COLSUBSIDIO** podrá dar por terminado de manera inmediata el presente Acuerdo, sin lugar al pago de indemnización o suma alguna por ningún concepto e iniciar las acciones legales si es del caso.

TRIGÉSIMA. ACUERDO INTEGRAL Y PREVALENCIA: El presente Acuerdo suscrito y aceptado, constituye el acuerdo integral del negocio jurídico celebrado por las PARTES, declarando que dejan sin validez y anulan los efectos de los contratos, otrosies y ofertas comerciales y acuerdos verbales que con anterioridad al presente Acuerdo hayan celebrado las PARTES con el mismo objeto. Adicionalmente, en caso de ambigüedades y/o contradicciones entre la información plasmada en este Acuerdo y cualquier otro documento que haga parte integral del mismo, prevalecerá lo dispuesto en el presente documento.

TRIGÉSIMA PRIMERA. RIESGO AMBIENTAL, PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y RESPONSABILIDAD SOCIAL. LAS PARTES declaran que, en la ejecución del objeto, cumplen y cumplirán la normatividad vigente sobre medio ambiente, recursos naturales, salud humana, seguridad industrial, paisaje, patrimonio cultural y en general cualquier normatividad que guarde relación con la responsabilidad ambiental y social. De acuerdo a lo anterior, cada parte será responsable frente a la otra, por la ocurrencia de daños ambientales, sociales y/o generación de pasivos ambientales, que se deriven de la ejecución del presente Acuerdo, y asumirá todos los costos de mitigación, compensación y corrección del impacto causado.

TRIGÉSIMA SEGUNDA: MÉRITO EJECUTIVO: El presente Acuerdo prestará mérito ejecutivo suficiente para hacer efectivo el cumplimiento de las obligaciones de hacer, de pagar sumas de dinero, o de dar, contenidas en el mismo o derivadas de él.

TRIGÉSIMA TERCERA: CAUSALES DE TERMINACIÓN: El presente Acuerdo podrá terminarse por el acaecimiento de una o varias de las causales que se mencionan a continuación:

- i. Por cumplimiento del objeto del presente Acuerdo.
- ii. Por mutuo acuerdo entre las Partes.

ACUERDO COMERCIAL SUSCRITO ENTRE LA CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR COLSUBSIDIO Y CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S, PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO DENOMINADO KARAKALÍ - UBICADO EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

- iii. Por el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que las Partes asumen en este instrumento que no haya sido subsanado por la parte incumplida, dentro de los 30 días siguientes a la notificación de incumplimiento.
- iv. Las Partes podrán declarar la terminación bilateral del presente acuerdo por causa de fuerza mayor o caso fortuito, por interés público o por orden judicial debidamente ejecutoriada, casos en los cuales se procederá a la liquidación del presente Acuerdo, en el estado en que se encuentre, sin lugar a reclamación de indemnizaciones por perjuicios por una u otra parte.
- v. En caso de disolución o liquidación voluntaria o forzosa o cuando **ARRECIFE** entre en Ley de Insolvencia o de Reestructuración de acuerdo con la normatividad aplicable.
- vi. En caso de embargo, medidas cautelares o persecución judicial o extrajudicial de **ARRECIFE** que impida la ejecución y cumplimiento de obligaciones del acuerdo comercial.
- vii. Por la imposibilidad de desarrollarse el **PROYECTO** total o parcialmente.
- viii. Por las demás contempladas dentro en la ley.

TRIGÉSIMA CUARTA: SUSPENSIÓN: Las Partes podrán suspender el presente Acuerdo de mutuo acuerdo, en cuyo caso renuncian expresamente a reclamar indemnización por perjuicios, pero tendrán derecho a que se les liquiden y paguen los beneficios correspondientes a los trabajos ejecutados proporcionalmente, conforme a lo estipulado en este Acuerdo hasta el momento de la suspensión.

TRIGESIMA QUINTA: VALIDEZ DEL ACUERDO: La nulidad absoluta o relativa, así como la ineficacia de cualquiera de las estipulaciones contenidas en este Acuerdo no afectará la validez o exigibilidad de las demás, las cuales conservarán plena vigencia y vigor. En cualquiera de las situaciones indicadas, LAS PARTES expresamente convienen que pactarán una estipulación alterna que cumpla con las leyes aplicables y que procure el efecto deseado por las mismas, si ello fuere posible.

TRIGÉSIMA SEXTA: LIQUIDACIÓN DEL ACUERDO: Se suscribirá la liquidación del Acuerdo entre **COLSUBSIDIO** y **ARRECIFE**, dentro de los seis (6) meses siguientes al cumplimiento y ejecución de todas las obligaciones surgidas del presente Acuerdo a cargo de cada una de LAS PARTES.

El Acta de Liquidación constará en un documento suscrito por LAS PARTES y debe incluir:

- a) El Acta de Recibo Final de Obra y las parciales.
- b) Relación de las modificaciones y adiciones hechas al Acuerdo.
- c) Relación de los cambios, modificaciones y adiciones en las especificaciones o diseños efectuados al programa de obra durante la ejecución del Acuerdo.
- d) Constancia escrita expedida por **ARRECIFE**, donde conste la presentación de las certificaciones de Paz y Salvo con el personal que vinculó a la construcción y el

ACUERDO COMERCIAL SUSCRITO ENTRE LA CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR COLSUBSIDIO Y CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S, PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO DENOMINADO KARAKALÍ - UBICADO EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

- pago de los aportes al Sistema de Seguridad Social Integral según la Ley 100 de 1.993, Ley 1.562 de 2.012 y sus Decretos Reglamentarios, así como los aportes parafiscales.
- e) Valor total y definitivo de las obras. desagregado de acuerdo con el control conjunto realizado durante el Proyecto.
 - f) Certificaciones de los subcontratistas y proveedores en donde conste que les fue pagado el valor de los subcontratos, facturas, que se les devolvió la retención (cuando aplique) y que se encuentran a paz y salvo por todo concepto con **ARRECIFE**. En los casos en que exista algún tipo de reclamación contra el contratista (pólizas o retenciones por incumplimiento o apremio), no será necesario este requisito para proceder con la liquidación. Las partes acordarán el monto que se estimará para atender dicha contingencia.
 - g) Certificación del pago correspondiente al Fondo Nacional de Formación Profesional de la Industria de la Construcción (**FIG**).

TRIGÉSIMA SÉPTIMA: DOMICILIO Y NOTIFICACIONES. Las Partes acuerdan como domicilio legal para todos los efectos del presente Acuerdo la ciudad de Bogotá D.C. Asimismo, todas las notificaciones, declaraciones e instrucciones relacionadas con el presente Acuerdo se realizarán por escrito y podrán ser entregadas personalmente, o por correo electrónico con evidencia de recibo a las direcciones que se especifican a continuación.

COLSUBSIDIO:

Atención: Ana María Cifuentes Patiño

Dirección: Calle 26 No. 25 – 50 Piso 3, Gerencia de Vivienda

Teléfono: 7420100 ext. 1561

Correo electrónico: ana.cifuentesp@colsubsidio.com;
cesar.zabalaf@colsubsidio.com; diana.cuadrospa@colsubsidio.com

ARRECIFE:

Atención: Jaime Benítez Londoño

Dirección: Carrera 7 No 115-60 Zona D Oficina 401

Teléfono: 2144371

Correo electrónico: jbenitez@arrecife.com.co; aariza@arrecife.com.co;
cahernandez@arrecife.com.co

La información anterior podrá ser modificada por la Parte respectiva, mediante aviso escrito dirigido a la otra Parte con antelación no inferior a diez (10) días calendario respecto de la fecha a partir de la cual haya de regir el respectivo cambio.

Las comunicaciones se entenderán recibidas (i) al día hábil siguiente a su recepción, si la entrega se hace personalmente, (ii) al tercer (3er) día hábil siguiente a su remisión por correo, si la remisión se hace por correo certificado o similar con acuso de recibo, y (iii) al día hábil siguiente, si se hizo por correo electrónico, siempre y cuando se haya obtenido

ACUERDO COMERCIAL SUSCRITO ENTRE LA CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR COLSUBSIDIO Y CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S, PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO DENOMINADO KARAKALÍ - UBICADO EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

confirmación de recibo de la máquina receptora o existan medios probatorios satisfactorios para demostrar que el mensaje ha sido recibido.

TRIGÉSIMA OCTAVA: ANEXOS. Forma parte del presente acuerdo los siguientes anexos:

Anexo 1 Recursos invertidos por ARRECIFE previo a la suscripción acuerdo comercial
 Anexo 2 Flujo de caja acordado del Proyecto
 Anexo 3 Gastos reembolsables Colsubsidio y Arrecife

TRIGÉSIMA NOVENA: PERFECCIONAMIENTO. El presente Acuerdo se entiende perfeccionado con la firma de cada una de LAS PARTES.

PARÁGRAFO: Los costos, gastos e impuestos en que incurran LAS PARTES en la legalización del presente Acuerdo, correrán en su totalidad a cargo del Proyecto.

De conformidad con la Ley 527 de 1.999 y el Decreto 2364 de 2.012 se deja constancia que el Acuerdo Comercial fue firmado por las partes mediante firma electrónica y que, en términos de la Ley, esta firma tiene la misma validez y efectos jurídicos que los de la firma manuscrita.

Para constancia se firma el presente contrato, en la ciudad de Bogotá, D.C., a los diecisiete (17) días del mes de marzo de 2022.

COLSUBSIDIO

ARRECIFE

DocuSigned by:

Néstor Fernández de Soto
NÉSTOR A. FERNÁNDEZ DE SOTO
 C.C. No. 19.153.650
 Representante Legal Suplente

DocuSigned by:

Jaime Benítez
JAIME ARIEL BENITEZ LONDOÑO
 C.C. 80.407.377.
 Representante Legal

Visto bueno	Aprobó	Aprobó:	Aprobó:	Aprobó:	Aprobó	Aprobó
 Adriana Orcega Barcádo	 Ana María Cifuentes Patiño	 Diana Carolina Cuadros Pantoja	 Lugel Yubely Ortiz Correa	 Alejandro Cadelo Cabrera	 María Catalina Rueda León	 Cesar Augusto Zebala
Subdirector de Servicios Sociales	Gerente de Vivienda	Jefe Departamento Legal	Jefe Departamento Técnico	Jefe Departamento estructuración de Proyectos	Jefe Departamento Ventas	Jefe Departamento Financiero

Certificado de finalización

Identificador del sobre: 33F72F13ABFB45E5B73CD10B463B6F76
Asunto: Aplicar DocuSign a: Acuerdo Comercial VF.docx
Sobre de origen:
Páginas del documento: 36 Firmas: 2
Páginas del certificado: 7 Iniciales: 8
Firma guiada: Activado
Sello del identificador del sobre: Activado
Zona horaria: (UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito, Rio Branco

Estado: Completado

Autor del sobre:
Diana C. Cuadros
Ac. 26 #24-34
Bogota, Bogota- 11001
diana.cuadropa@colsubsidio.com
Dirección IP: 190.216.204.13

Seguimiento de registro

Estado: Original Titular: Diana C. Cuadros
17/03/2022 14:28:50 diana.cuadropa@colsubsidio.com

Ubicación: DocuSign

Eventos de firmante

Andrea Ariza
aariza@arrecife.com.co
Nivel de seguridad: Correo electrónico,
Autenticación de cuenta (ninguna)

Firma



Adopción de firma: Estilo preseleccionado
Utilizando dirección IP: 186.31.204.31

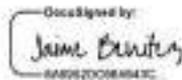
Fecha y hora

Enviado: 17/03/2022 14:34:08
Visto: 17/03/2022 14:35:29
Firmado: 17/03/2022 14:36:18

Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicas:

Aceptado: 17/03/2022 14:35:29
ID: 1b8a98d8-4940-4122-8ff3-31acd9ce5fe8

Jaime Benitez
jbenitez@arrecife.com.co
Nivel de seguridad: Correo electrónico,
Autenticación de cuenta (ninguna)



Adopción de firma: Estilo preseleccionado
Utilizando dirección IP: 186.169.142.154
Firmado con un dispositivo móvil

Enviado: 17/03/2022 14:36:23
Visto: 17/03/2022 16:27:26
Firmado: 17/03/2022 16:29:25

Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicas:

Aceptado: 17/03/2022 16:27:26
ID: 4d0c243f-4d54-4e74-bfbd-0f78292ff0ba

ALEJANDRO CADELO
Alejandro.Cadelo@colsubsidio.com
Nivel de seguridad: Correo electrónico,
Autenticación de cuenta (ninguna)



Adopción de firma: Dibujada en dispositivo
Utilizando dirección IP: 191.146.16.121
Firmado con un dispositivo móvil

Enviado: 17/03/2022 14:36:22
Reenviado: 17/03/2022 16:29:28
Visto: 17/03/2022 16:59:45
Firmado: 17/03/2022 17:00:30

Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicas:

Aceptado: 05/05/2020 8:32:25
ID: a210c961-7c9f-405f-8fb3-290bae2e96e5

ANA MARIA CIFUENTES PATINO
ana.cifuentesp@colsubsidio.com
Caja Colombiana de Subsidio Familiar - Colsubsidio
Nivel de seguridad: Correo electrónico,
Autenticación de cuenta (ninguna)



Adopción de firma: Imagen de firma cargada
Utilizando dirección IP: 181.158.252.199
Firmado con un dispositivo móvil

Enviado: 17/03/2022 14:36:22
Reenviado: 17/03/2022 16:29:27
Visto: 17/03/2022 16:36:48
Firmado: 18/03/2022 8:25:15

Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicas:

No ofrecido a través de DocuSign

Eventos de firmante

Cesar A. Zabala
cesar.zabalafo@colsubsidio.com
Nivel de seguridad: Correo electrónico,
Autenticación de cuenta (ninguna)

Firma



Adopción de firma: Estilo preseleccionado
Utilizando dirección IP: 186.29.222.223

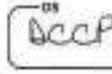
Fecha y hora

Enviado: 17/03/2022 14:36:22
Reenviado: 17/03/2022 16:29:28
Visto: 17/03/2022 22:10:01
Firmado: 17/03/2022 22:10:17

Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicas:

Aceptado: 11/05/2020 14:44:06
ID: 5663699f-70e5-417f-85cd-7937c2d76ef3

Diana C. Cuadros
diana.cuadropa@colsubsidio.com
Caja Colombiana de Subsidio Familiar - Colsubsidio
Nivel de seguridad: Correo electrónico,
Autenticación de cuenta (ninguna)



Adopción de firma: Estilo preseleccionado
Utilizando dirección IP: 190.145.163.154

Enviado: 17/03/2022 14:36:22
Reenviado: 17/03/2022 16:29:28
Visto: 17/03/2022 16:48:47
Firmado: 17/03/2022 16:48:53

Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicas:

Aceptado: 05/05/2020 8:38:57
ID: 17dd1249-90e5-4cf7-80ad-227982c1e32f

LUGEL YUBELY ORTIZ CORREA
lugel.ortizco@colsubsidio.com
Nivel de seguridad: Correo electrónico,
Autenticación de cuenta (ninguna)



Adopción de firma: Estilo preseleccionado
Utilizando dirección IP: 181.155.158.123

Enviado: 17/03/2022 14:36:23
Reenviado: 17/03/2022 16:29:28
Reenviado: 18/03/2022 8:38:28
Visto: 18/03/2022 12:16:49
Firmado: 18/03/2022 12:17:04

Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicas:

No ofrecido a través de DocuSign

MARIA CATALINA RUEDA
maria.rueda@colsubsidio.com
Nivel de seguridad: Correo electrónico,
Autenticación de cuenta (ninguna)



Adopción de firma: Estilo preseleccionado
Utilizando dirección IP: 186.28.137.6

Enviado: 17/03/2022 14:36:23
Reenviado: 17/03/2022 16:29:29
Visto: 17/03/2022 14:43:54
Firmado: 17/03/2022 16:35:52

Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicas:

Aceptado: 30/06/2020 7:13:13
ID: 9b64918c-9866-4ed3-9427-e10e590d9f9a

Adriana Onzaga Baracaldo
adriana.onzaga@colsubsidio.com
Nivel de seguridad: Correo electrónico,
Autenticación de cuenta (ninguna)



Adopción de firma: Estilo preseleccionado
Utilizando dirección IP: 190.216.204.13

Enviado: 18/03/2022 12:17:07
Visto: 18/03/2022 12:45:58
Firmado: 18/03/2022 12:47:38

Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicas:

Aceptado: 18/03/2022 12:45:58
ID: b4a8417f-b637-40bf-bd04-4f21eace58e6

Nestor Fernandez de Soto
nestor.fernandezdesoto@colsubsidio.com
SUBDIRECTOR



Adopción de firma: Estilo preseleccionada
Utilizando dirección IP: 186.84.22.140

Enviado: 18/03/2022 12:47:43
Visto: 18/03/2022 12:59:34
Firmado: 18/03/2022 13:00:42

Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicas:

Eventos de firmante	Firma	Fecha y hora
Aceptado: 06/05/2020 13:15:50 ID: 470ad5d8-ef19-4dfa-8e4c-14c29dc1601f		
Eventos de firmante en persona	Firma	Fecha y hora
Eventos de entrega al editor	Estado	Fecha y hora
Eventos de entrega al agente	Estado	Fecha y hora
Eventos de entrega al intermediario	Estado	Fecha y hora
Eventos de entrega certificada	Estado	Fecha y hora
Eventos de copia de carbón	Estado	Fecha y hora
Eventos del testigo	Firma	Fecha y hora
Eventos de notario	Firma	Fecha y hora
Eventos de resumen de sobre	Estado	Marcas de tiempo
Sobre enviado	Con hash/cifrado	17/03/2022 14:34:08
Certificado entregado	Seguridad comprobada	18/03/2022 12:59:34
Firma completa	Seguridad comprobada	18/03/2022 13:00:42
Completado	Seguridad comprobada	18/03/2022 13:00:42
Eventos del pago	Estado	Marcas de tiempo
Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicos		

"Ley 527 de 1999 consagró la firma electrónica como equivalente de la firma manuscrita, dándole la misma validez y efectos jurídicos que los de la firma manuscrita, siempre y cuando cumpla con los requisitos de confiabilidad consagrados en el Decreto 2364 de 2012, o aquellas normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan, en virtud de esta ley y decreto, la aceptación de este documento hará las veces de firma electrónica, donde se manifiesta y acepta este método de suscripción en el presente documento que contiene derechos y obligaciones a favor de las partes".

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, DaVinci Tech OBO -Colsubsidio (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact DaVinci Tech OBO -Colsubsidio:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: monica.cardenas@colsubsidio.com

To advise DaVinci Tech OBO -Colsubsidio of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at monica.cardenas@colsubsidio.com and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from DaVinci Tech OBO -Colsubsidio

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to monica.cardenas@colsubsidio.com and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with DaVinci Tech OBO -Colsubsidio

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to monica.cardenas@colsubsidio.com and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify DaVinci Tech OBO -Colsubsidio as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by DaVinci Tech OBO -Colsubsidio during the course of your relationship with DaVinci Tech OBO -Colsubsidio.



ALIANZA FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISOS NIT: 830053812
Vocera del Fideicomiso
KARAKALI

CERTIFICA

Que se ha suscrito 60 encargos, por un valor de ONCE MIL DOSCIENTOS TRES MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y DOS MIL PESOS M/CTE *** (11,203,932,000.00), al 31 de julio de 2023 se ha recaudado SETECIENTOS VEINTICINCO MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS TRECE PESOS CON 52/100 M/CTE ***(\$ 725,433,413.52); adicionalmente la suma de OCHENTA Y SEIS PESOS CON 92/100 M/CTE ***(\$ 86.92) corresponden a Abono Intereses de Mora y la suma de SIETE MILLONES DOCE MIL PESOS M/CTE *** (\$ 7,012,000.00) corresponden a Valor de Canje.

Los valores anteriormente mencionados corresponden al siguiente detalle:

Table with 11 columns: N°, Descripción, Identificación, Nombre de Cliente, N° Encargo, Estado, Vr. Venta Unidad, Vr. Abon Capital, Abos Ot. Cptos, Vr. Abon LMor, Vr. Canje, Saldo Favor. It lists 60 entries of financial commitments and payments.

46	PROYECTO DE INVERSIÓN	32215726	IVYBETH FRANCO MORENO	10043418185	ACT	218,500,000.00	18,718,000.00	.00	.00	.00	.00
47	PROYECTO DE INVERSIÓN	1218485822	WILSON ANDRES	10043418133	ACT	200,400,000.00	5,000,000.00	.00	.00	.00	.00
48	PROYECTO DE INVERSIÓN	32215581	VORORA PATRICKA RAZCON	10043418149	ACT	200,400,000.00	17,700,000.00	.00	22.21	1,120,000.00	.00
49	PROYECTO DE INVERSIÓN	32215511	PAOLA CATHERINE	10043418087	ACT	190,000,000.00	7,048,891.50	.00	4.82	.00	.00
50	PROYECTO DE INVERSIÓN	1526591278	PAULA FERRANADA	10043418118	ACT	185,100,000.00	790,000.00	.00	.00	.00	.00
51	PROYECTO DE INVERSIÓN	78448511	RICARDO RODRIGUEZ	10043418089	ACT	200,400,000.00	12,411,000.00	.00	.00	.00	.00
52	PROYECTO DE INVERSIÓN	1069725137	ROLANDO AUGUSTO	10043418123	ACT	185,100,000.00	790,000.00	.00	.00	.00	.00
53	PROYECTO DE INVERSIÓN	1011004028	SEBASTIAN ALEJANDRO	10043418122	ACT	185,100,000.00	790,000.00	.00	.00	.00	.00
54	PROYECTO DE INVERSIÓN	88865551	SERGIO ERNESTO BESA	10043418173	ACT	200,400,000.00	15,532,000.00	.00	.00	.00	.00
55	PROYECTO DE INVERSIÓN	38719898	SILVIA STELLA MENDES	10043418083	ACT	200,400,000.00	7,780,000.00	.00	.00	.00	.00
56	PROYECTO DE INVERSIÓN	100948482	STEPHANY SANDOZ SANCHEZ	10043418182	ACT	185,100,000.00	2,300,000.00	.00	.00	.00	.00
57	PROYECTO DE INVERSIÓN	1011002760	SALBETHA CASTRO	10043418183	ACT	185,300,000.00	4,750,000.00	.00	8.49	300,000.00	.00
58	PROYECTO DE INVERSIÓN	30871877	WILDER ENRIQUE CARRILLO	10043418172	ACT	158,300,000.00	4,760,000.00	.00	.00	.00	.00
59	PROYECTO DE INVERSIÓN	7695453	WILSON BERNAL SERENO	10043418073	ACT	217,300,000.00	3,811,500.47	.00	.00	.00	.00
60	PROYECTO DE INVERSIÓN	32215208	DAIDA CATHERINE	10043418079	ACT	200,400,000.00	20,800,000.00	.00	.00	.00	.00
Total						11,201,912,900.00	726,433,413.30	.00	88.90	7,470,000.00	.00

Se expide la presente certificación a solicitud del interesado el día 31 del mes de agosto del año 2023.

Atentamente,

Johanna Andrea Gonzalez Plazas
Gerente De Negocios Fiduciarios Back

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

VICILASO SOSTENEDORA FINANCIERA DE COLOMBIA

**CONSEJO DIRECTIVO DE LA CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR "COLSUBSIDIO" –
EXTRACTO DEL ACTA 1.420 DEL DÍA SÁBADO 26 DE FEBRERO DE 2022 -**

...

PROYECTO KARAKALÍ.

El Director Administrativo informó que la firma Arrecife S.A.S., le ofreció a Colsubsidio la posibilidad de participar en el desarrollo del proyecto Karakalí, localizado en Bogotá en el sector de Barrios Unidos.

Este proyecto que a la fecha cuenta con solicitud de licencia de construcción radicada, le permitirá a la Caja a futuro el desarrollo de aproximadamente 126 unidades de vivienda de interés social, diseñadas para el segmento joven de afiliados a la Caja.

La firma mencionada será la encargada de la construcción y estructuración del proyecto, la gerencia será compartida y además Colsubsidio será responsable de la gestión comercial.

Precisó que para el desarrollo del proyecto se requerirán recursos de la Unidad de Caja del FOVIS por valor de \$15.533 millones de pesos, bajo el esquema de Financiación a oferentes de Proyectos de vivienda de interés social, con un plazo de reintegro de 24 meses a partir de su desembolso, de acuerdo con lo estipulado en los Decretos 1077 de 2015, 1533 de 2019 y 1603 de 2020. A continuación, se realizó la presentación general del proyecto, la cual queda como soporte de la presente acta.

El Consejo Directivo en forma unánime, 9 votos a favor o en contra, aprobó la financiación para el desarrollo del proyecto Karakalí en Bogotá, autorizando la destinación de \$15.533 millones de pesos de la Unidad de Caja del FOVIS, bajo el esquema de Financiación de proyectos de vivienda de interés social, según lo dispuesto por los Decretos 1077 de 2015, 1533 de 2019 y 1603 de 2020. Asimismo, autorizó a la Administración a suscribir toda la documentación requerida para su desarrollo y por la Superintendencia del Subsidio Familiar.

...

A esta sesión asistieron los siguientes miembros del Consejo Directivo:

José Alejandro Cheyne García – Miembro Principal
 Isabel Cristina Martínez Coral- Miembro Principal
 Eduardo Antonio Visbal Rey- Miembro Suplente
 María Eugenia Usaquén - Miembro Suplente
 Luis Francisco Maltés Tello- Miembro Principal
 Miguel Pérez García – Miembro Principal
 María Elsa Páez García - Miembro Principal
 Miguel Fernando Jiménez- Miembro Principal
 Nelson Caballero Herrera – Miembro Principal



Es fiel copia del acta tomada de su original, debidamente aprobada

En constancia se firma en la ciudad de Bogotá, D.C. a los dieciséis (16) días del mes de marzo de dos mil veintidós (2.022).

Cordialmente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Luis Carlos Arango Vélez', written over a faint circular stamp.

Luis Carlos Arango Vélez
Secretario Consejo Directivo

Bogotá, 02 de octubre de 2023



CS-020414

EL DIRECTOR ADMINISTRATIVO DE LA
CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR

CERTIFICA

Que mediante el acta del Consejo Directivo de Colsubsidio No. 1420 de fecha veintiséis (26) de febrero de 2022 se realizó la aprobación de un crédito de recursos provenientes del Fondo de Vivienda de Interés Social (FOVIS) para el Proyecto Karakali ubicado en la Carrera 15 No. 63A-22 de la ciudad de Bogotá D.C.

De acuerdo con lo anterior, de dicho crédito se aprobó la suma de once mil millones m/cte (\$11.000.000.000) para la financiación de la construcción del Proyecto antes referenciado.

Atentamente,



LUIS CARLOS ARANGO VÉLEZ
Director administrativo

Revisó: César Augusto Zabala Fonseca
Aprobó: Anibal Villate Escobar





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

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

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: Urbanización Karakall
 ESTRATO: 3 No. de unidades de vivienda: 127
 DIRECCIÓN: CL 63AB1S 14 51 / CL 63A81S 14,571 KR 15 63A 28/ KR 15 63A 22 / CL 63A BIS 1441 e
 CONSTRUCTORA: Construcciones Arrecife S.A.S.
 FECHA (dd-mm-aa): 7 7 2023

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. CIMENTACIÓN

Descripción técnica y materiales utilizados:

Pilotes pre - excavados fundidos In-Situ y losa de subpresión en la torre, vigas y dados de cimentación mas los pilotes tipo tornillo de la plataforma

2.2. PILOTES

SI

NO

Tipo de pilotaje utilizado:

Pilotes pre - excavados fundidos In-Situ en la torre y pilotes tipo tornillo en la plataforma

2.3. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:

Sistema industrializado de placas y muros en concreto fundidos en sitio

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 No. 4 en divisiones internas de áreas privadas.

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:

adós Edificio) Muros = Entazo y virulo blanco = LOBBY, LOUNGE, SALON REUNIONES, OFICINA ADMINISTRACIÓN, LAVANDERÍA COMUNAL, COWORKI

adós Edificio) Muros = Pañete más entazo y virulo blanco sobre muros en mampostería y virulo blanco sobre los muros en concreto = CORREDORES, ESPACIOS COMUN,

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:
Exterior: con acabado texturizado graniplast o similar

2.8. PISOS AREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:
(Acabados pisos) Cerámica nacional o similar = LOBBY, LOUNGE, CORREDORES, SALÓN REUNIONES, OFICINA ADMINISTRACIÓN, LAVANDERIA COMUNAL, COWORKING.
(Acabados pisos) Concreto = ESCALERA INTERNA PROTEGIDA

2.9. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:
(Características Generales) Placa de concreto impermeabilizada
Piso en grava sintética y peldaños de concreto.

2.10. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:
(Equipos y dotación comunal) Cantidad: Dos (2) escaleras internas protegidas.
(Acabados pisos) Concreto.
(Acabados muros) Muros en mampostería y/o muros en concreto.
(Acabados techos) Concreto

2.11. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:

Listón vertical tipo madera o similar en primer piso.

2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:
(Equipos y Dotación Comunal) Según requerimientos del diseño RCI y suministro

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

Características:

3.1. ASCENSOR	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Cantidad = 1 Capacidad de carga = 825kgkg Medida = aprox. 2m x 1,9m Velocidad = 105m/min
3.2. VIDEO CAMARAS	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
3.4. PARQUE INFANTIL	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
3.5. SALÓN COMUNAL	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
3.6. GIMNASIO	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Ubicación = Primer piso. Acabado piso: Caucho. *Sin dotación de gym
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	1 unidad en primer piso
3.11. PARQUEO VISITANTES	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Con duplicador
3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	planta de emergencia de 150 kV
3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	TIPO ACEITE DE 400 KVA, 3 fases, 60hz, 11.400 V de entrada

4. ESPECIFICACIONES DE LAS AREAS PRIVADAS**4.1. CARPINTERÍA**

4.1.1. CLOSET SI NO Características y materiales a utilizar:

4.1.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS SI NO Características y materiales a utilizar:
 (Puerta Baño) Entamborada con tablero melamínico o similar

4.1.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL Características y materiales a utilizar:
 Metálica con hoja externa.
 Tipo manija o similar.

4.2. ACABADOS PISOS Materiales a utilizar: Laminado

4.2.1. ZONAS SOCIALES -	Piso Laminado o Similar
4.2.2. HALL/S	Piso Laminado o Similar
4.2.3. HABITACIONES	Piso Laminado o Similar
4.2.4. COCINAS	Piso Laminado o Similar
4.2.5. PATIOS	Piso Laminado o Similar

4.3. ACABADOS MUROS Materiales a utilizar:

4.3.1. ZONAS SOCIALES -	Argamasa (pegador con cemento o cal y PVA)
4.3.2. HABITACIONES	Argamasa (pegador con cemento o cal y PVA)
4.3.3. COCINAS	Argamasa (pegador con cemento o cal y PVA)
4.3.4. PATIOS	Argamasa (pegador con cemento o cal y PVA)

4.4. COCINAS Características:

4.4.1. HORNO	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
4.4.2. ESTUFA	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Cubierta de 4 o 2 puestos eléctrica.* Dependiendo de tipología
4.4.3. MUEBLE	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
4.4.4. MESÓN	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
4.4.5. CALENTADOR	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
4.4.6. LAVADERO	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	En acero con la poceta

4.5. BAÑOS Características:

4.5.1. MUEBLE	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
4.5.2. ENCHAPE PISO	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Cerámica. Nacional o similar
4.5.3. ENCHAPE PARED	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Cerámica. Nacional o similar (Ducha enchape a una altura Aprox 1,80 mts.)
4.5.4. DIVISIÓN BAÑO	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
4.5.5. ESPEJO	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	

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

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


 Firma representante legal o persona natural

Arg. ANA MARÍA CADENA TOBÓN Curadora Urbana 1	No DE RADICACIÓN 11001-1-23-0342	PÁGINA 1	
Modificación de Licencia Vigente No. 11001-1-23-1914	FECHA DE RADICACIÓN 18-Apr-2023		
Modifica Licencia No. RES 11001-3-22-1939 Ejeda: 26-Ago-22 Ejecutoriada 01-Nov-22 Vigencia 01-Nov-25			
FECHA DE EJECUCIÓN 27 JUN 2023	FECHA DE EJECUCIÓN 12 JUL 2023	CATEGORÍA: III	

Dirección: CL 63A BIS 14 41(ACTUAL) / CL 63ABIS 14 14(ACTUAL) / CL 63ABIS 14 57(ACTUAL) / KR 15 63A 22(ACTUAL) / KR 15 63A 28(ACTUAL)

La Curadora Urbana 1 de Bogotá D.C., ANA MARÍA CADENA TOBÓN en ejercicio de las facultades legales que le confiere la Ley 388 de 1987, la Ley 610 de 2003, el Decreto 1677 de 2015, así como las demás normas reglamentarias y el Decreto 057 del 15 de febrero de 2023, en consideración al alcance y características de la solicitud radicada, RESUELVE

OTORGAR MODIFICACIÓN LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (VIGENTE) PARA UNA EDIFICACIÓN DE DIECISÉIS (16) PISOS, PARA CINCO VEINTISIETE (27) UNIDADES DE VIVIENDA (VU); EL TOTAL DEL PROYECTO PLANTEA DIECISÉIS (16) CUPOS DE ESTACIONAMIENTO PRIVADOS, SIETE (7) CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS DE VISITANTES, DEL TOTAL DE ESTACIONAMIENTOS SE PROPONEN CINCO (5) EN SITIO Y DOCE (12) SE PAGARAN AL FONDO COMPENSATORIO DEL D.U. EL CUPO (1) CON DIMENSIONES PARA PERSONAS EN CONDICIÓN DE DISCAPACIDAD SE DEJAN EN SITIO Y CATORCE (14) CUPOS PARA BICICLETAS, para el predio urbano localizado en las direcciones) CL 63ABIS 14 57 / KR 15 63A 28 / KR 15 63A 22 / CL 63A BIS 14 41 con CHIP AAAD085SPRA / AAAD085SPDM / AAAD085SPCE / AAAD085SPSR / AAAD085SPHY y matriculadas (matriculadas) 5003810 / 50021300 / 50027074 / 50051006 / 500261276 en el lote 26 Al. 30, manzana 023 de la urbanización LA ESPERANZA Localidad BARRIOS UNIDOS) Tránsito) CONSTRUCCIONES ARECIFE S.A.S EN CALIDAD DE FIDECOMISARIO DEL FIDEICOMISO CALLE 63 (C/COM 66048112-4) Reg. Legal BENTITZ LONDONO JAMES ARRIETA (C/COM 6407377). Construcción Responsable: PEREZ GOMEZ ELMER ELIAS cc. 3147618 NIM. 600289405. STD

1. MARCO NORMATIVO			
LEY (DECR. TR. (RES))	MPY (ORD. L.DS ALCAJARES)	SEC. NORM. LUGOS UNICO EDIFIC. UNICO	
a. AREA ACTIVIDAD	COMERCIO Y SERVICIOS	F. ZONA	SERVICIOS EMPRESARIALES
b. TRATAMIENTO	RENOVACION URBANA	F. MODALIDAD	DE REACTIVACION
1.2 ZN (PISO)	a. Barrios en Mejor PD	b. Variante PD	1.3 MCMO ZONIFICACION
1.2 ANTECEDENTES			
No. Licencia Anterior RES 11001-3-22-1939	Fecha Expedición 2022-06-28	Referencia Radicación 11001-3-22-1939	
No. Trámite Anterior RES 11001-3-22-2069	Fecha Expedición 2022-11-29	Referencia Radicación 614588	

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO			
DESCRIPCIÓN USO	DESTINACIÓN	ESCALA	UNO
VIVIENDA MULTIFAMILIAR	V.15	NO APLICA	127
Para especificar: [VIVIENDA MULTIFAMILIAR (V15)]			

3. CUADRO DE AREAS			
1. TIPOLOGÍA DEL PROYECTO	2. ÁREAS CONSTR.	3. ÁREAS NO CONSTR.	4. ÁREAS TOTALES
3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO	Área Mueble	Reservación	Ampliación
LOTES	0.00	0.00	0.00
SOTANOS	0.00	0.00	0.00
PRIMER PISO	320.00	0.00	0.00
PISOS RESTANTES	4177.40	0.00	0.00
TOTAL CONSTRUIDO	4706.40	0.00	0.00
LIBRE PRIMER PISO	411.33		

4. EDIFICABILIDAD			
a. NO. PISOS HABITABLES	16	4	
b. ALTURA MÁX EN METROS	40.48	11.50	
c. SOTANOS	00		
d. SPM/SOTANOS	00		
e. MEDIFICIOS	1		
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1		
g. PISO NO INCL. EQUIP. VIO ESTAB.	00		
h. ÁREA BAJO CUBIERTA INCL.	00		
i. ÍNDICE DE COBERTURA	N.A.		
j. ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	1.478		

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

6. PRECISIONES

1. SE DEBE DAR CUMPLIMIENTO A LO ESTABLECIDO EN LA LEY 388 DE 1987 Y DECRETO 1677 DE 2015 EN CUANTO A ACCESIBILIDAD, MOVILIDAD Y TRANSPORTE DE PERSONAS EN CONDICIONES DE DISCAPACIDAD. 2. EN EL EXPEDIENTE RESPONDER LAS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL SISTEMA PARA GARANTIZAR EN EL PROYECTO LA ACCESIBILIDAD A PERSONAS CON DISCAPACIDAD. SU IMPLEMENTACIÓN ES OBLIGACIÓN DEL CONSTRUCTOR RESPONSABLE. 3. LINEAS Y ARCOS DEL PREDIO SEGUN PLANO CUADRO 194-00 QUE SE ADOPTA MEDIANTE LA RESOLUCIÓN 11001-3-23-1939 DEL 26 DE AGOSTO DE 2023. 4. EL PROYECTO GENERO DOCE (12) CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS LOS CUALES FUERON CANCELADOS AL FONDO COMPENSATORIO DE ESTACIONAMIENTOS A CARGO DEL D.U. SEGUN RESOLUCIÓN 4511 DE 2023. LA CUAL LIQUIDO EL VALOR A COMPENSAR POR CONCEPTO DE PARQUEaderos Y/O ESTACIONAMIENTOS CERTIFICADO MEDIANTE RECIBO DE PAGO No.3414 DEL 16 DE NOVIEMBRE DE 2022 EXPEDIDO POR LA SUBDIRECCIÓN TÉCNICA DE TESORERÍA Y RECAUDO DEL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO, NOTAS A CUENTAS BANCARIAS (377). 5. LAS INTERVENCIONES CONSISTEN EN LA MODIFICACIÓN INTERIOR DE LOS PISOS 1, 2 Y CUBIERTA, DIMINUCIÓN DE UNA UNIDAD DE VIVIENDA, DENTRO DE LA MISMA ESTRUCTURA ADQUIECIONADA ANTERIORMENTE. 6. EL PROYECTO REQUIERE CONTROL DE CALIDAD REALIZADO POR EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE Y SUPERVISOR TÉCNICO SEGUN TITULO I DE LA NBR 16 Y DECRETO 1877/2016. EL DISEÑO ESTA BASADO EN LA MICROZONIFICACIÓN SIBIMA DECRETO 2081/16. 2222/10. ES RESPONSABILIDAD DEL ARQUITECTO DISEÑADOR Y DEL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DAR CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO EN EL CAPITULO 4.9 Y TITULO I-K DE LA NBR 16. EL CONSTRUCTOR DEBE GARANTIZAR LA ESTABILIDAD DE CONSTRUCCIONES VECINAS SEGUN DECRETO 1077/2015 Y TITULO H NBR 16. SE DEBE CUMPLIR CON LOS REQUISITOS DE L.2.3 NBR 16 ADICIONA GEOTECNICA EN LAS ETAPAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN. REVISOR INDEPENDIENTE EXTERNO JOSE LUIS REYES GOMEZ.

VIGENCIA Y PROGRASA: LA PRESENTE MODIFICACION DE LICENCIA NO PROGRASA LOS TERMINOS DE LA LICENCIA N° RES 11001-3-22-1939

Declaro el presente Acto Administrativo procede el Recurso de Reposición ante el Curador Urbano y el Recurso de Apelación ante el Subcomandante Jurídico de la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deben interponerse por escrito en la oficina de notificación dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación.

APROBACIÓN DE LA CURADURÍA URBANA 1 - Arg. ANA MARÍA CADENA TOBÓN

Vo. Bo. Jurídico: Vo. Bo. Ingeniería: Vo. Bo. Director(a): Firma Curadora:

NO. LOS FERNANDEZ ALBERTOS BARRON 25203-29562 CND

	Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN	No DE RADICACIÓN	PÁGINA
	Curadora urbana 1	11001-1-23-0342	2
Modificación de Licencia Vigente No.		FECHA DE RADICACION	
11001-1-23-1914 Modifica Licencia Vigente, RES 11001-3-22-1839 Expedida: 26-Ago-22 Ejecutoriada: 01-Nov-22 Vigencia: 01-Nov-25		18-Apr-2023	
FECHA DE EJECUCIÓN:	FECHA DE EJECUTORIA:	CATEGORÍA: III	
27 JUN 2023	12 JUL 2023		
Dirección: CL 63A BIS 14 41(ACTUAL) / CL 63ABIS 14 51(ACTUAL) / CL 63ABIS 14 57(ACTUAL) / KR 15 63A 22(ACTUAL) / KR 15 63A 28(ACTUAL)			

I. IMPUESTOS					
IMPUESTO	STICKER NO	FECHA PAGO	FECHA PRESENT A	AREA DECL	VALOR
Delineación	22326004450	2023-06-23	2023-06-23	4709.62	\$3.770.149.080,00

5. OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 1 Decreto 1077 de 2015).

Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente. (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 3 Decreto 1077 de 2015.)

Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia a la Resolución 541 de 1994 del entonces Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieran licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto 2041 de 2014 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el Artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015.

Someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismorresistentes, siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de tres mil (3.000) metros cuadrados de área, en caso de alterar el sistema estructural y en reforzamientos (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 6 del Decreto 1077 de 2015.)

Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismorresistentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a tres mil (3.000) metros cuadrados de área. (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 7 del Decreto 1077 de 2015.)

Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida. (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 9 del Decreto 1077 de 2015.)

Es responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa preconstructiva que las distancias de seguridad RETE se cumplan conforme con el artículo 13 del anexo general técnico de instalaciones eléctricas (resolución 90108 de agosto 30 de 2013).

Dar cumplimiento por parte del constructor a las disposiciones contenidas en la normas colombiana de diseño de construcción sismorresistente NSR-10 Capítulo J, K y demás normas vigentes. (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 10 del Decreto 1077 de 2015.)

El replanteo será de entera responsabilidad del constructor; éste está obligado a respetar el espacio público y los predios vecinos, y en ningún caso podrá construir sobre estos.

Los predios ubicados en Zonas clasificadas de Riesgo por el IDIGER - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras. El titular de la Licencia tiene la obligación de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en los artículos 23, y 85 a 85 del Código de Policía de Bogotá Acuerdo 79 de 2003, sobre seguridad en las construcciones, espacio público y deberes generales para la protección del espacio público.

Se deben adoptar las medidas de insonorización requeridas para garantizar el mantenimiento de los niveles máximos de ruido permitido para cada uso, según el sector en el cual se localicen, de conformidad con el Decreto Nacional 948 de 1995 y los niveles de ruido determinados en la Resolución 8321 de 1980 del Ministerio de Salud.

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.

De conformidad con el Artículo 8 del Acuerdo 352 de 2008. Los titulares del impuesto de delineación 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 incluido su prórroga lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008.

Cuando el proyecto por disposición del IDIGER deba cumplir con los términos de referencia descrito para la fase II por remoción en masa y estos generen modificaciones al proyecto, el interesado deberá someter ante una cursoría urbana la modificación de la licencia correspondiente.

Las obras autorizadas deben contar con la instalación de 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 (Decreto 1077 del 2015, artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 8.)

En cumplimiento de lo previsto en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015 fijar aviso de identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de ejecución de la obra.

En caso de contar con campamento de obra en espacio público deberá dar cumplimiento a la Resolución 18284 del 15 de mayo de 2014 expedido por el IDU y el DADEP.

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

Para el manejo y disposición relativa de construcción, el titular debe cumplir con programa de manejo ambiental de materiales y elementos que hace referencia la Resolución 589 de 2015 del hoy Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible -MADS, Decreto Nacional 1713 de 2002 modificado por el Decreto Nacional 838 de 2005, Artículo 85 del Acuerdo 079 de 2003 - Código de Policía de Bogotá D.C., Ley 1259 de 2008, Resolución 2367 de 2011 y las Resoluciones 1115 de 2012 y 932 de 2015 de la Secretaría Distrital de Ambiente -SDA que establecen los lineamientos técnico ambientales para las actividades de aprovechamiento y tratamiento de los residuos de construcción y demolición y demás normas concordantes, así como con las disposiciones del Decreto 586 de 2015 "Por medio del cual se adopta el modelo eficiente y sostenible de gestión de Residuos de Construcción y Demolición"



REFERENCIA: Res 11001-3-22-1939
Radicación por correspondencia N° 014588

RESOLUCION No. RES 11001-3-22-2989 de fecha 30 de Diciembre de 2022.

Por la cual se conge la Resolución 11001-3-22-1939 del 26 de agosto de 2022, "Por la cual se concedió Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN KARAKALI, se establecieron sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijaron las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, y concedió Licencia de Construcción en la modalidad de Cera Nueva y Demolición Total, para el proyecto denominado KARAKALI, en los predios localizados en la KR 15 63 A 22, KR 15 63 A 28, CL 63 A BIS 14 41, CL 63 A BIS 14 51, CL 63 A BIS 14 57 de la Localidad de Barrios Unidos"

**LA CURADORA URBANA N° 3 de BOGOTÁ D.C.
ARQ. ANA MARIA CADENA TOBÓN**

En ejercicio de las facultades que le confieren las Leyes 368 de 1997, 810 de 2003, Decreto Nacional 1077 de 2015, y sus Decreto modificatorios, el Decreto Distrital 670 de 2017 y

CONSIDERANDO

Que para los predios urbanos localizados en la KR 15 63 A 22, KR 15 63 A 28, CL 63 A BIS 14 41, CL 63 A BIS 14 51 Y CL 63 A BIS 14 57 con matrículas inmobiliarias No. 50C-281226, 50C-213603, 50C-518384, 50C-279274, 50C-38193 Desarrollo denominado URBANIZACIÓN KARAKALI de la Localidad de Barrios Unidos, en Bogotá, D.C. mediante Resolución 11001-3-22-1939 del 26 de agosto de 2022, este Despacho concedió Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN KARAKALI, al INSTITUTO COLOMBIANO DE APRENDIZAJE (INCAP) SAS identificada con NIT 800218673-7, representada legalmente por el señor ANDRES EDUARDO GALVIS MARTINEZ, identificado con la cedula de ciudadanía 1023897741 y CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S EN CALIDAD DE FIDEICOMITENTE DEL FIDEICOMISO CALLE 63 identificada con NIT 860048112-4, representada legalmente por el señor BENITEZ LONDOÑO JAME ARIEL, identificado con la cedula de ciudadanía No. 80407377.

Que mediante escrito con Radicación N° 014588 se solicitaron varias correcciones en cuanto a:

- Cambiar la fecha de radicación 12 de noviembre de 2022 por 12 de noviembre de 2021.
- La dirección CL 63 A BIS 14 adicionar el número final que es 57, este número final en 2 partes
- El chipi AA4855POM se debe cambiar la letra O por D
- El área total de 938.89 m² cambiarla por el área total que es 939.89 m²
- El numeral 9.4.3.2 habla de índice de construcción máximo de 5.00, dice que corresponde a 3.269,88 m² cambiarlo por 4.699,45 m² que es el que corresponde
- Revisar la norma de estacionamientos numeral 8.5.3.7 en donde dice Privados 1 cada 6 viviendas y de visitantes 1 cada 15 viviendas, de acuerdo a la norma para VIS dice privados 1 cada 6 viviendas y de visitantes 1 cada 18 viviendas, por lo anterior solicitamos la corrección
- Sobre el párrafo: "El proyecto dos (2) unidades de vivienda para personas en condición de movilidad reducida, que corresponden al 1% del total de las unidades de vivienda proyectadas, conforme el diseño presentado en los Planos Arquitectónicos, que hace parte integral de la presente aprobación", solicitamos la corrección, teniendo en cuenta que el 1% de 128 unidades de vivienda que conforman el proyecto corresponde a 1,28 apartamentos PMR en el proyecto, esto basados en la Ley 1114 de 2006 art. 1 párrafo 3 ()

Que una vez revisadas las certificaciones catastrales y los planos arquitectónicos aprobados en la Resolución 11001-3-22-1939 del 26 de agosto de 2022 se pudo verificar que debido a errores involuntarios de digitación, en los incisos 1°, 3° y 5° de la parte considerativa y en el artículo 3 (DE LA LICENCIA QUE SE CONCEDE), 7.1, (INFORMACIÓN DEL PREDIO), numeral 9.4.3.2 (INDICES DE CONSTRUCCION MAXIMO), numeral 9.5.3.7 (ESTACIONAMIENTOS) y artículo 10 de la Resolución 11001-3-22-1939 del 26 de agosto de 2022, se presentaron errores de digitación que se relacionan a

REFERENCIA: Res 11001-3-22-1939
Radicación por correspondencia N° 014588

RESOLUCION No. RES 11001-3-22-2989 de fecha 30 de Diciembre de 2022.

Por la cual se conge la Resolución 11001-3-22-1939 del 26 de agosto de 2022, "Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACION KARAKALI, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, y se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total, para el proyecto denominado KARAKALI, en los predios localizados en la KR 15 63 A 22, KR 15 63 A 28, CL 63 A BIS 14 41, CL 63 A BIS 14 51, CL 63 A BIS 14 57 de la Localidad de Barrios Unidos".

continuación:

Inciso 1 de La Parte Considerativa: se relacionó "mediante radicación No. 11001-3-21-1848 del 12 de noviembre de 2022" siendo correcto mediante radicación No. 11001-3-21-1848 del 12 de noviembre de 2021.

Inciso 3 de La Parte Considerativa: se relacionó "AAA0085SPDM, AAA0085SBR" siendo correcto AAA0085SPDM Y AAA0085SPBR.

Inciso 5 de la parte considerativa: La dirección se relacionó incompleta "CL 63 A BIS 14", siendo la dirección correcta CL 63 A BIS 14 57 y el área total se relacionó "938.89" siendo correcto 939.89

Artículo 3 de la parte resolutive: Se indicaron los chips AAA0085SPDM Y AAA0085SBR siendo correcto AAA0085SPDM Y AAA0085SPBR

Artículo 7.1, (Información del Predio) se relacionó el chip "AAA0085SPDM" y "AAA0085SBR" siendo correcto AAA0085SPDM Y AAA0085SPBR

Numeral 9.4.3.2 (Índice de Construcción Máximo) se relacionó "se permite alcanzar un IC de 5.00, el cual corresponde a: 3.269.86 M2", siendo el correcto se permite alcanzar un IC de 6.00, el cual corresponde a: 4.699.45 M2

Numeral 9.5.3.7 (Estacionamientos): En la relación de estacionamientos de residentes y visitantes, siendo lo correcto para residentes un (1) cupo por cada ocho (8) viviendas, y para visitantes un (1) cupo por cada dieciocho (18) viviendas.

Artículo 10: se indicó "el proyecto prevé dos (2) unidades de vivienda para personas en condición de movilidad reducida." siendo lo correcto el proyecto prevé una (1) unidad de vivienda para personas en condición de movilidad reducida.

Que adicionalmente en el cuadro de áreas del plano urbanístico aprobado con N° CU3BU3194-00 quedó indicada la carga urbanística de EP correspondiente a la Calle 63 A Bis como Reserva vial siendo realmente catalogada como área de Cesión al Distrito Capital. Sin embargo se aclara que la totalidad de las cargas urbanísticas de Espacio Público (EP) serán ejecutadas a cargo del Urbanizador responsable.

Que el numeral 11 del artículo 3° de la Ley 1437 de 2011 (CPACA) consagra el principio de eficacia en la actuación administrativa, en los siguientes términos:

ARTÍCULO 3o. PRINCIPIOS. Todas las autoridades deberán interpretar y aplicar las disposiciones que regulan las actuaciones y procedimientos administrativos a la luz de los principios consagrados en la Constitución Política, en la Parte Primera de este Código y en las leyes especiales.

Las actuaciones administrativas se desarrollarán, especialmente, con arreglo a los principios del debido proceso, igualdad, imparcialidad, buena fe, moralidad, participación,



REFERENCIA: Res 11001-3-22-1939
Radicación por correspondencia N° 014586

RESOLUCION No. RES 11001-3-22-2989 de fecha 30 de Diciembre de 2022.

Por la cual se corrige la Resolución 11001-3-22-1939 del 25 de agosto de 2022, "Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN KARAKALI, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, y se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total, para el proyecto denominado KARAKALI, en los predios localizados en la KR 15 63 A 22, KR 15 63 A 28, CL 63 A BIS 14 41, CL 63 A BIS 14 51, CL 63 A BIS 14 57 de la Localidad de Barrios Unidos".

responsabilidad, transparencia, publicidad, coordinación, eficacia, economía y celeridad.

[]

11 En virtud del principio de eficacia, las autoridades buscarán que los procedimientos logren su finalidad y, para el efecto, removerán de oficio los obstáculos puramente formales, evitarán decisiones inhibitorias, dilaciones o retardos y sanearán, de acuerdo con este Código, las irregularidades procedimentales que se presenten, en procura de la efectividad del derecho material objeto de la actuación administrativa. (L. 1)

Que, por su parte, el artículo 45 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, dispone:

"ARTICULO 45. CORRECCIÓN DE ERRORES FORMALES. En cualquier tiempo, de oficio o a petición de parte, se podrán corregir los errores simplemente formales contenidos en los actos administrativos ya sean aritméticos, de digitación, de transcripción o de omisión de palabras. En ningún caso la corrección dará lugar a cambios en el sentido material de la decisión, ni revivirá los términos legales para demandar el acto. Realizada la corrección, esta deberá ser notificada o comunicada a todos los interesados, según corresponda."

Que la corrección es procedente y no cambia el sentido material de la decisión.

En virtud de lo expuesto, la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá, D.C., Arq. ANA MARIA CADENA TOBON,

RESUELVE:

ARTÍCULO 1°

Corregir el inciso 1° de la parte considerativa de la resolución 11001-3-22-1939 del 26 de agosto de 2022, en el sentido de corregir el año de radicación, una de las direcciones y un chip, el cual quedara de la siguiente manera:

Inciso 1°

"Que mediante radicación No. 11001-3-21-1848 del 12 de noviembre de 2021 la cual quedó en legal debida forma el día 03 de Diciembre de 2021, las sociedades INSTITUTO COLOMBIANO DE APRENDIZAJE (INCAP) SAS identificada con NIT 800216673-7, representada legalmente por el señor ANDRÉS EDUARDO GALVIS MARTINEZ, identificado con la cedula de ciudadanía 1023897741 y CONSTRUCCIONES ARRECIFE S A S EN CALIDAD DE FIDEICOMITENTE DEL FIDEICOMISO CALLE 63 identificada con NIT 860048112-4, representada legalmente por el señor BEWITEZ LONDOÑO JAIME ARIEL identificado con la cedula de ciudadanía No. 80407377, solicitaron ante este despacho aprobación de la licencia de urbanización en la modalidad de reurbanización, para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN KARAKALI, y licencia de construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total para el proyecto KARAKALI, en los predios localizados en la KR 15 63 A 22, KR 15 63 A 28, CL 63 A BIS 14 41, CL 63 A BIS 14 51, CL 63 A BIS 14 57, con folios de matrículas Nos. 50C281226, 50C213503, 50C213603, 50C-518384, 50C279274.



REFERENCIA: Res 11001-3-22-1939
Radicación por correspondencia N° 014588

RESOLUCION No. RES 11001-3-22-2989 de fecha 30 de Diciembre de 2022.

Por la cual se corrige la Resolución 11001-3-22-1939 del 26 de agosto de 2022, "Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACION KARAKALI, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, y se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total, para el proyecto denominado KARAKALI, en los predios localizados en la KR 15 63 A 22, KR 15 63 A 28, CL 63 A BIS 14 41, CL 63 A BIS 14 51, CL 63 A BIS 14 57 de la Localidad de Barrios Unidos".

50C38103 y CHIP AAA0085SPNY, AAA0085SPDM, AAA0085SPBR, AAA0085SPCX Y AAA0085SPEA de la localidad de Barrios Unidos".

ARTÍCULO 2°

Corregir el inciso 3° y 5° de la parte considerativa de la resolución 11001-3-22-1939 del 26 de agosto de 2022, en el sentido de corregir y completar dos chips y la dirección del predio los cuales quedarán de la siguiente manera

Inciso 3°

"Que mediante el Decreto Distrital 823 de 2019 "Por el cual se incorporan áreas al Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana sobre el corredor de la Primera Línea de Metro de Bogotá, se adoptan las fichas normativas para su desarrollo y se dictan otras disposiciones", encontrándose que los predios identificados con folios de Matrícula Nos 50C-281226, 50C-213503, 50C-518384, 50C-279274, 50C-38103 y CHIPS AAA0085SPNY, AAA0085SPDM, AAA0085SPBR, AAA0085SPCX Y AAA0085SPEA, se encuentran dentro del ámbito de aplicación del mencionado Decreto"

Inciso 5°

"Que los predios con nomenclaturas KR 15 63 A 22, KR 15 63 A 28, CL 63 A BIS 14 41, CL 63 A BIS 14 51, CL 63 A BIS 14 57, sobre el cual se proyecta el Desarrollo denominado URBANIZACION KARAKALI, se encuentran incorporados mediante la Manzana Catastral 007305023, con área total de 939.99 m², localizados en suelo urbano Antiguo Consolidado y rodeado de áreas colindantes ya desarrolladas"

ARTÍCULO 3°

Corregir el artículo 3° de la parte resolutive de la resolución 11001-3-22-1939 del 26 de agosto de 2022, en el sentido de completar y corregir dos chips, el cual quedara de la siguiente manera.

ARTICULO 3. DE LA LICENCIA QUE SE CONCEDE. Se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización a las sociedades INSTITUTO COLOMBIANO DE APRENDIZAJE (INCAP) SAS identificada con NIT. 800218673-7, representada legalmente por el señor GALVIS MARTINEZ ANDRES EDUARDO, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1023897741 y CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S EN CALIDAD DE FIDEICOMITENTE DEL FIDEICOMISO CALLE 63 identificada con NIT. 860048112-4, representada legalmente por el señor BENITEZ LONDONO JAIME ARIEL, identificado con la cédula de ciudadanía No. 80407377, para el predio denominado URBANIZACION KARAKALI, localizado en la KR 15 63 A 22, KR 15 63 A 28, CL 63 A BIS 14 41, CL 63 A BIS 14 51, CL 63 A BIS 14 57, con Folios de Matrículas Nos. 50C-281226, 50C-213503, 50C-518384, 50C-279274, 50C-38103 y CHIP AAA0085SPNY, AAA0085SPDM, AAA0085SPBR, AAA0085SPCX Y AAA0085SPEA.

ARTICULO 4°

Corregir el artículo 7.1 de la parte resolutive de la resolución 11001-3-22-1939 del 26 de agosto de 2022, en el sentido de corregir dos chips, el cual quedara de la siguiente manera

REFERENCIA: Res. 11001-3-22-1939
Radicación por correspondencia N° 014588

RESOLUCION No. RES 11001-3-22-2989 de fecha 30 de Diciembre de 2022.

Por la cual se corrige la Resolución 11001-3-22-1939 del 26 de agosto de 2022. "Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACION KARAKALI, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, y se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Cebra Nueva y Demolición Total, para el proyecto denominado KARAKALI en los predios localizados en la KR 15 63 A 22, KR 15 63 A 28, CL 63 A BIS 14 41, CL 63 A BIS 14 51, CL 63 A BIS 14 57 de la Localidad de Barrios Unidos"

7.1. INFORMACION DEL PREDIO.

Nombre:	URBANIZACIÓN KARAKALI
Dirección:	KR 15 63 A 22, KR 15 63 A 28, CL 63 A BIS 14 41, CL 63 A BIS 14 51, CL 63 A BIS 14 57
Área Bruta:	936 89 m2
Matriculas Inmobiliarias Nos. CHIP:	50C-281226, 50C-213503, 50C-518384, 50C-279274, 50C-38103 AAA0085SPNY, AAA0085SPOM, AAA0085SPBR, AAA0085SPCX Y AAA0085SPEA

ARTÍCULO 5°

Corregir el artículo 9.4.3.2 de la parte resolutoria de la resolución 11001-3-22-1939 del 26 de agosto de 2022, en el sentido de corregir el área resultado del cálculo del índice de construcción, el cual quedara de la siguiente manera:

9.4.3.1 Índice de construcción máximo (ICm): Conforme lo indicado en el Artículo 9 del Decreto 823 de 2019, se permite alcanzar un IC de 0.00, el cual corresponde a 4.690,45 M2.

ARTÍCULO 6°

Corregir el artículo 9.5.3.7 de la parte resolutoria de la resolución 11001-3-22-1939 del 26 de agosto de 2022, en el sentido de corregir la exigencia de estacionamientos de visitantes, el cual quedara de la siguiente manera:

Para uso de vivienda Multifamiliar VIS y VIP (subviables):

Privado:	Un (1) cupo por cada ocho (8) viviendas
Visitantes:	Un (1) cupo por cada dieciocho (18) viviendas.

ARTÍCULO 7°

Corregir el artículo 10 de la parte resolutoria de la resolución 11001-3-22-1939 del 26 de agosto de 2022, en el sentido de corregir el número de unidades de vivienda para personas en condición de movilidad reducida, el cual quedara de la siguiente manera:

"El proyecto prevé una (1) unidad de vivienda para personas en condición de movilidad reducida, que corresponden al 1% del total de las unidades de vivienda proyectadas, (126) conforme al diseño presentado en los Planos Arquitectónicos, que hace parte integral de la presente aprobación."

ARTÍCULO 8°

Corregir en el cuadro de áreas del plano urbanístico aprobado con número N° CU3BU319/4-00 en cuanto a que la Calle 63 A Bis, indicada como Reserva vial es realmente área de Cesión al Distrito Capital. Sin embargo se aclara que la totalidad de las cargas urbanísticas indicadas en el plano urbanístico como Espacio Público (EP) serán ejecutadas a cargo del Urbanizador responsable.

REFERENCIA: Res 11001-3-22-1939
Radicación por correspondencia N° 014588

RESOLUCION No. RES 11001-3-22-2989 de fecha 30 de Diciembre de 2022.

Por la cual se corrigió la Resolución 11001-3-22-1939 del 26 de agosto de 2022, "Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACION KARAKALI, se establecieron sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, y se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total, para el proyecto denominado KARAKALI, en los predios localizados en la KR 15 63 A 22, KR 15 63 A 28, CL 63 A BIS 14 41, CL 63 A BIS 14 51, CL 63 A BIS 14 57 de la Localidad de Barrios Unidos".

ARTICULO 9°:

Los demás aspectos contenidos en la Resolución No. RES 11001-3-22-1939 del 26 de agosto de 2022, se mantienen vigentes y no se modifican.

ARTICULO 10°:

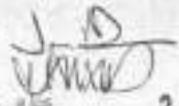
Contra la presente Resolución no procede Recurso alguno.

COMUNIQUESE Y CÚMPLASE


Ana María Cadena Tobón
ARG. ANA MARIA CADENA TOBON
Curadora Urbana No. 3 de Bogotá, D.C.

Elaboró: Arg. Catalina Franco 

Revisó: Dra. Juliana Restrepo 

Revisó: Arg. Jaime Delgado 

Ejecutorada en Bogotá, D.C., a las

21 FEB 2023



REFERENCIA: 11001-3-21-1848

RESOLUCION: 11001-3-22-1939 del 26 AGOSTO de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACION KARAKALI, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, y se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total, para el proyecto denominado KARAKALI, en los predios localizados en la KR 15 63 A 22, KR 15 63 A 28, CL 63 A BIS 14 41, CL 63 A BIS 14 51, CL 63 A BIS 14 57 de la Localidad de Barrios Unidos.

**LA CURADORA URBANA 3 DE BOGOTÁ, D.C.
ARQ. ANA MARIA CADENA TOBON**

En uso de sus facultades legales, en especial las que confieren las Leyes 388 de 1997, 675 de 2001 y los Decretos Nacionales 1077 y sus modificaciones y el Decreto Distrital 670 de 2017, y

CONSIDERANDO

Que mediante radicación No.11001-3-21-1848 del 12 de noviembre de 2022 la cual quedó en legal y debida forma el día 03 de Diciembre de 2021, las sociedades INSTITUTO COLOMBIANO DE APRENDIZAJE (INCAP) SAS identificada con NIT. 800216673-7, representada legalmente por el señor GALVIS MARTINEZ ANDRES EDUARDO, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1023897741 y CONSTRUCCIONES ARRECFE S.A.S EN CALIDAD DE FIDEICOMITENTE DEL FIDEICOMISO CALLE 63 identificada con NIT. 860048112-4, representada legalmente por el señor BENITEZ LONDOÑO JAIME ARIEL identificado con la cédula de ciudadanía No. 80407377, solicitaron ante este despacho aprobación de la Licencia de urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el desarrollo denominado **URBANIZACION KARAKALI**, y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total, para el proyecto denominado **KARAKALI**, en los predios localizados en la KR 15 63 A 22, KR 15 63 A 28, CL 63 A BIS 14 41, CL 63 A BIS 14 51, CL 63 A BIS 14, con Folios de Matriculas Nos.50C-281226, 50C-213503, 50C-518384, 50C-279274, 50C-38103 y CHIP AAA0085SPNY, AAA0085SPOM, AAA0085SBR, AAA0085SPCX Y AAA0085SPEA de la Localidad de Barrios Unidos.

Que el predio objeto de la solicitud de Licencia con nomenclatura urbana KR 15 63 A 22, KR 15 63 A 28, CL 63 A BIS 14 41, CL 63 A BIS 14 51, CL 63 A BIS 14 se encuentran localizado en la Unidad de Planeamiento Zonal No. **98 Los Alcázares**, en Área de Actividad **Comercio y Servicios**, Zona **Servicios Empresariales**, Tratamiento de **Consolidación con Renovación Urbana Modalidad Reactivación**

Que mediante el Decreto Distrital 823 de 2019 "Por el cual se incorporan áreas al Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana sobre el corredor de la Primera Línea de Metro de Bogotá, se adoptan las fichas normativas para su desarrollo y se dictan otras disposiciones", encontrándose que los predios identificados con folios de Matrícula Nos.50C-281226, 50C-213503, 50C-518384, 50C-279274, 50C-38103 y CHIPS AAA0085SPNY, AAA0085SPOM, AAA0085SBR, AAA0085SPCX Y AAA0085SPEA, se encuentran dentro del ámbito de aplicación del mencionado Decreto.

Que el Parágrafo del Artículo 1 del Decreto 823 de 2019, señala que los predios se entienden incorporados al Tratamiento de Renovación Urbana siempre y cuando accedan a la edificabilidad adicional establecida en el citado Decreto.

REFERENCIA: 11001-3-21-1848

RESOLUCION: 11001-3-22-1939 del 26 AGOSTO de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACION KARAKALI, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, y se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total, para el proyecto denominado KARAKALI, en los predios localizados en la KR 15 63 A 22, KR 15 63 A 28, CL 63 A BIS 14 41, CL 63 A BIS 14 51, CL 63 A BIS 14 57 de la Localidad de Barrios Unidos.

Que los predios con nomenclaturas KR 15 63 A 22, KR 15 63 A 28, CL 63 A BIS 14 41, CL 63 A BIS 14 51, CL 63 A BIS 14, sobre el cual se proyecta el Desarrollo denominado URBANIZACION KARAKALI, se encuentran incorporados mediante la Manzana Catastral 007305023, con área total de 938.89 m², localizados en suelo urbano Antiguo Consolidado y rodeado de áreas colindantes ya desarrolladas.

Que el Artículo 9, del Decreto Distrital 823 de 2019 establece que el área original del predio o predios sea mayor a 800 m² y menor a 1.200 m², se permite alcanzar in IC establecido en la tabla, de 5.0, cumpliendo las normas establecidas en el citado Decreto.

Que de acuerdo a lo establecido en la Plancha No. 3 de 4 de la Unidad de Planeamiento Zonal No. 98 Los Alcázares adoptada mediante Decreto Distrital 262 de fecha 07 de julio de 2010, los predios se encuentran en el Sector Normativo 9, Sub sector de edificabilidad Único, el cual cuenta con un índice de construcción básico de 3.00 equivalente a 2.819,67 m² y el proyecto plantea un índice adicional de 0.479 equivalentes a 450,19 m². Para un índice construcción final propuesto de 3.479 correspondiente a un área válida para dicho índice de 3.269,86 m², en aplicación del artículo 9 del Decreto Distrital 823 de 2019.

Que el proyecto cumple con las cargas urbanísticas exigidas en el Artículo 25 del Decreto Distrital 823 de 2019, para acceder a la mayor edificabilidad así:

- a). Generación de Espacio Público Peatonal, se cumple En Sitio
- b). Ampliación de las Vías de la malla vial local e intermedia contiguas a los predios, se cumple En Sitio

Que de acuerdo con las condiciones establecidas en el Artículo 28 del Decreto Distrital 823 de 2019, el proyecto no le aplica el pago en contraprestación por los beneficios de edificabilidad adicional otorgados el tener un índice adicional menor a 1.0.

Que el predio en el cual se adelantará el Desarrollo denominado URBANIZACION KARAKALI, NO se encuentra localizado en zona de riesgo por fenómenos de remoción en masa y por riesgo por inundación, de conformidad con la zonificación contenida en los Mapas Nos. 3 y 4 que hacen parte integral del Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

Que para el desarrollo denominado URBANIZACION KARAKALI, ha sido tramitada de conformidad con la normalidad urbanística aplicable contenida en las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003, los Decretos Nacionales 1077 y 2218 de 2015, 1197 de 2016, 1203 de 2017 y los Decretos Distritales 190 de 2004 (POT), decreto 823 de 2019.

Que en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, para el desarrollo en referencia, esta entidad comunicó del presente trámite a los

REFERENCIA: 11001-3-21-1848

RESOLUCION: 11001-3-22-1939 del 26 AGOSTO de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado **URBANIZACION KARAKALI**, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, y se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total, para el proyecto denominado **KARAKALI**, en los predios localizados en la KR 15 63 A 22, KR 15 63 A 28, CL 63 A BIS 14 41, CL 63 A BIS 14 51, CL 63 A BIS 14 57 de la Localidad de Barrios Unidos.

vecinos colindantes del predio objeto de solicitud de Licencia, mediante oficio enviado por correo certificado del 08 de marzo de 2022 los cuales fueron enviados a las direcciones indicadas por los interesados en el formulario de solicitud y Manzana Catastral, al ser devuelta una de las cartas se realizó publicación el 28 de marzo de 2022.

Que dando cumplimiento a lo establecido en los artículos 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de la Licencia Urbanística, los interesados instalaron una valla en el predio en lugar visible desde la vía pública y como prueba de ello el 13 de diciembre de 2021 aportaron al expediente, fotografías de la valla con la información indicada.

Que el Proyecto previsto para el desarrollo denominado **URBANIZACION KARAKALI**, no requiere Licencia Ambiental. Lo anterior sin perjuicio de que el Urbanizador Responsable obtenga los demás permisos o autorizaciones ambientales que se requieran según lo establezcan las normas vigentes y se someta a los registros correspondientes ante la autoridad ambiental competente según lo establecido en el Decreto Nacional 1220 de 2005, reglamentario del Título VIII de la Ley 99 de 1.993 y el Decreto Nacional 1077 de 2015.

Que en respuesta a la solicitud presentada por este Despacho, para la asignación de la numeración que corresponde al Plano que contiene el Proyecto de Reurbanización del desarrollo denominado **URBANIZACION KARAKALI**, objeto de aprobación mediante la presente Resolución, la Secretaría Distrital de Planeación – SDP le asignó a dicho Plano el No. **CU3BU319/4-00**.

Que igualmente este Despacho realizó el estudio del Proyecto Arquitectónico denominado **KARAKALI**, a desarrollarse sobre el lote útil resultante, encontrando que se ajusta a las normas establecidas en el Decreto Distrital 823 de 2019, Decreto 080 de 2016.

Que el solicitante presentó auto declaración del Impuesto de Delineación Urbana, como requisito para la expedición de la licencia de construcción del proyecto **KARAKALI**, pre impreso No. 2022032010100044592 de 2022, por la suma de Cero Pesos (\$0,00.00) M/CTE, por tratarse de un Proyecto de Vivienda de Interés Social.

Que en consideración a lo antes expuesto y realizadas las verificaciones del caso, se concluyó que el proyecto presentado cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas para el Tratamiento de renovación urbana, contenido en los Decretos Distritales 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C, y Decreto 823 de 2019, correspondientes al desarrollo por reurbanización y Decreto 080 de 2016, por lo que este Despacho lo considera procedente.

En virtud de todo lo expuesto, la Curadora Urbana No.3 de Bogotá D.C., Arq. ANA MARIA CADENA TOBON.

REFERENCIA: 11001-3-21-1848

RESOLUCION: 11001-3-22-1939 del 26 AGOSTO de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACION KARAKALI, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, y se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total, para el proyecto denominado KARAKALI, en los predios localizados en la KR 15 63 A 22, KR 15 63 A 28, CL 63 A BIS 14 41, CL 63 A BIS 14 51, CL 63 A BIS 14 57 de la Localidad de Barrios Unidos.

RESUELVE:

ARTICULO 1. Conceder Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, al desarrollo denominado **URBANIZACION KARAKALI**, de acuerdo con lo establecido en el Plano que para todos los efectos se adopta mediante disposición expresa contenida en el siguiente artículo de la presente Resolución, y aprobar la Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total, para el proyecto denominado **KARAKALI** en el predio localizado en la KR 15 63 A 22, KR 15 63 A 28, CL 63 A BIS 14 41, CL 63 A BIS 14 51, CL 63 A BIS 14 57, Localidad de Barrios Unidos.

ARTICULO 2. Adoptar como Plano que contiene el Proyecto Urbanístico del desarrollo **URBANIZACION KARAKALI** el identificado con No. **CU3BU319/4-00** en dos (2) originales, uno de los cuales reposará en este Despacho y otro que será remitido a la Secretaría Distrital de Planeación - SDP, para que en ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente a la cartografía oficial de esa Secretaría, en la plancha No J-31, a escala 1:2000 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC.

ARTICULO 3. DE LA LICENCIA QUE SE CONCEDE. Se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización a las sociedades **INSTITUTO COLOMBIANO DE APRENDIZAJE (INCAP) SAS** identificada con NIT. 800216673-7, representada legalmente por el señor **GALVIS MARTINEZ ANDRES EDUARDO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1023897741 y **CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S EN CALIDAD DE FIDEICOMITENTE DEL FIDEICOMISO CALLE 63** identificada con NIT. 860048112-4, representada legalmente por el señor **BENITEZ LONDOÑO JAIME ARIEL** identificado con la cédula de ciudadanía No. 80407377, para el predio denominado **URBANIZACION KARAKALI**, localizado en la KR 15 63 A 22, KR 15 63 A 28, CL 63 A BIS 14 41, CL 63 A BIS 14 51, CL 63 A BIS 14 57, con Folios de Matriculas Nos. 50C-281226, 50C-213503, 50C-518384, 50C-279274, 50C-38103 y CHIP AAA0085SPNY, AAA0085SPOM, AAA0085SBR, AAA0085SPCX Y AAA0085SPEA.

La presente Licencia de Urbanización en la modalidad de reurbanización se expide de acuerdo con el Plano Urbanístico y la documentación aportada al trámite, la cual forma parte integral de la solicitud, todo lo cual fue presentado ante la Curadora Urbana No. 3 bajo la referencia No.11001-3-21-1848.

ARTICULO 4. TERMINO DE VIGENCIA DE LA LICENCIA DE URBANIZACION y CONSTRUCCIÓN. El término de vigencia de la Licencia de urbanización en la modalidad de reurbanización y construcción en la modalidad de obra nueva y demolición total, que se otorga con la presente Resolución, será de treinta y seis (36) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de su ejecutoria, de acuerdo con lo establecido en el artículo 5 del Decreto Nacional 1197 de 2016.

La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días hábiles, anteriores al



REFERENCIA: 11001-3-21-1848

RESOLUCION: 11001-3-22-1939 del 26 AGOSTO de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACION KARAKALI, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, y se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total, para el proyecto denominado KARAKALI, en los predios localizados en la KR 15 63 A 22, KR 15 63 A 28, CL 63 A BIS 14 41, CL 63 A BIS 14 51, CL 63 A BIS 14 57 de la Localidad de Barrios Unidos.

vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el Urbanizador Responsable, certifique bajo la gravedad de juramento iniciación de la obra.

ARTICULO 5. DEL TITULAR Y URBANIZADOR RESPONSABLE DE LA LICENCIA DE URBANIZACION EN LA MODALIDAD DE REURBANIZACIÓN.

- 5.1. Establecer como titular de la Licencia y urbanizador responsable a las sociedades INSTITUTO COLOMBIANO DE APRENDIZAJE (INCAP) SAS identificada con NIT. 800216673-7, representada legalmente por el señor GALVIS MARTINEZ ANDRES EDUARDO, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1023897741 y CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S EN CALIDAD DE FIDEICOMITENTE DEL FIDEICOMISO CALLE 63 identificada con NIT. 860048112-4, representada legalmente por el señor BENITEZ LONDOÑO JAIME ARIEL identificado con la cédula de ciudadanía No. 80407377
- 5.2. Establecer como constructor responsable de la ejecución de las obras de Urbanismo del desarrollo denominado URBANIZACION KARAKALI, al ingeniero JAIME BENITEZ LONDOÑO, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 80.407.377, portadora de la Tarjeta Profesional No. 2520230253 CND, según información contenida en el formulario de solicitud de Licencia.

ARTICULO 6. La ejecución de las obras de Urbanismo correspondientes al desarrollo denominado URBANIZACION KARAKALI, deberá hacerse dentro del plazo establecido en el artículo 4 de la presente Resolución y sólo podrá iniciarse previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

- Obtención de las especificaciones técnicas para la elaboración de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo correspondientes, expedidas por las empresas de servicios públicos.
- Presentación de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo y obtención de su aprobación con los respectivos presupuestos, ante las entidades que corresponda.
- Solicitud de aprobación del diseño de las vías a construir de conformidad con lo establecido por el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU.
- Antes del inicio de las obras correspondientes al desarrollo URBANIZACION KARAKALI, el Urbanizador deberá solicitar a las diferentes empresas de servicios públicos y al Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, el nombramiento de los interventores a que hubiere lugar, con el fin de garantizar su concordancia con el Proyecto Urbanístico aprobado. El interventor designado por el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, debe verificar que antes del inicio de las obras el Urbanizador las replantee por coordenadas.

ARTICULO 7. Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en la presente Resolución, se tendrá en cuenta la siguiente información:

REFERENCIA: 11001-3-21-1848

RESOLUCION: 11001-3-22-1939 del 26 AGOSTO de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACION KARAKALI, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, y se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total, para el proyecto denominado KARAKALI, en los predios localizados en la KR 15 63 A 22, KR 15 63 A 28, CL 63 A BIS 14 41, CL 63 A BIS 14 51, CL 63 A BIS 14 57 de la Localidad de Barrios Unidos.

7.1. INFORMACION DEL PREDIO.

- Nombre: **URBANIZACION KARAKALI**
- Dirección: **KR 15 63 A 22, KR 15 63 A 28, CL 63 A BIS 14 41, CL 63 A BIS 14 51, CL 63 A BIS 14 57 .**
- Área Bruta: **939,89 m2.**
- Matriculas Inmobiliarias Nos. **50C-281226, 50C-213503, 50C-518384, 50C-279274, 50C-38103**
- CHIP: **AAA0085SPNY, AAA0085SPOM, AAA0085SBR, AAA0085SPCX Y AAA0085SPEA.**

7.2. DE LAS OBRAS DE URBANISMO.

Terreno que cobija: El Área Neta Urbanizable del desarrollo denominado **URBANIZACION KARAKALI.**

ARTICULO 8. DE LAS AREAS GENERALES DE LA URBANIZACION.

8.1. AREAS DE CESION GRATUITA AL DISTRITO SOBRE AREA NETA URBANIZABLE.

- CARGA URBANISTICA TOTAL PROYECTADA: **220,22 M2**
- CARGA URBANISTICA MALLA VIAL OBLIGATORIA: **58,35 M2**
- VIA LOCAL CL 63 A BIS: **75,53 M2**
- PLAZOLETA KR 15: **86,34 M2**

AREA UTIL: 719,67 M2

El detalle de estas áreas está contenido en el Plano No. **CU3BU319/4-00** que se adopta mediante la presente Resolución.

ARTICULO 9. NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS. Se establecen para el desarrollo **URBANIZACION KARAKALI** las siguientes normas generales y específicas, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Distrital 823 de 2019, Decreto Distrital 080 de 2016 y aquellas que lo complementan, así:

9.1. ZONIFICACION E IDENTIFICACION.

9.1.1. Zonificación Urbanística.

- Tratamiento: **Renovación Urbana.**
- Modalidad: **Reactivación.**
- Área de Actividad: **Comercio y servicios.**

REFERENCIA: 11001-3-21-1848

RESOLUCION: 11001-3-22-1939 del 26 AGOSTO de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACION KARAKALI, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, y se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total, para el proyecto denominado KARAKALI, en los predios localizados en la KR 15 63 A 22, KR 15 63 A 28, CL 63 A BIS 14 41, CL 63 A BIS 14 51, CL 63 A BIS 14 57 de la Localidad de Barrios Unidos.

- Zona: Servicios Empresariales.

9.1.2. Zonificación por fenómenos de remoción en masa e inundación.

- Según el Plano No.3 de Amenaza por Inundación, que hace parte integrante del Decreto 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., el predio NO se encuentra en zona de amenaza por inundación.
- Según el Plano No.4 de Amenaza por Remoción en Masa que hace parte integrante del citado Decreto, el predio NO se encuentra en zona de amenaza por remoción en masa.
- Según los Planos No.5 y No.6 el predio no se encuentra en zonas de tratamiento especial por amenaza ni en zonas de riesgo no mitigable.

9.1.3. Estrato socio-económico provisional Tres (3).

De conformidad con el Plano a escala 1:40.000 del Decreto Distrital 544 de 2009, el estrato que le corresponde es tres (3). Una vez se adelante la construcción de los proyectos arquitectónicos, se aplicará por parte de la Secretaría Distrital de Planeación – SDP, la metodología de estratificación urbana de Bogotá D.C. y se le asignará el estrato definitivo.

9.2. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO.

Los elementos que conforman el Sistema de Espacio Público propuesto, respecto al cumplimiento de la totalidad de obligaciones urbanísticas reconocidas como las cargas del proyecto relacionadas con la generación de espacio público peatonal y ampliación de la malla vial intermedia y local según cuadro de áreas que se adopta mediante el plano urbanístico N° CU3BU319/4-00

9.2.1. Andenes: El diseño de la red de andenes deberá ajustarse a las normas para espacio público establecidas en la Cartilla de Andenes y la Cartilla del Mobiliario Urbano o las normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan, conforme a las dimensiones definidas en el respectivo plano que hace parte integral del Decreto 308 de 2018.

El diseño de andenes debe garantizar el pleno ejercicio de los derechos de las personas con discapacidad, el Decreto Nacional 1077 de 2015, las normas técnicas NTC-4279 de 2005, NTC-4774 de 2006, NTC-5610 de 2008 y NTC-4143 de 2009 y demás normas vigentes en la materia.

9.2.2. Accesibilidad. Para la protección peatonal en la zona se deben generar rampas en los accesos de vehículos a parqueaderos, que deberán cumplir con las condiciones de diseño de estos elementos garantizando la continuidad del andén en material y nivel. La accesibilidad vehicular y peatonal debe plantearse de manera separada y deberá respetar la continuidad de los andenes incluyendo el acceso a sótanos.

REFERENCIA: 11001-3-21-1848

RESOLUCION: 11001-3-22-1939 del 26 AGOSTO de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACION KARAKALI, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, y se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total, para el proyecto denominado KARAKALI, en los predios localizados en la KR 15 63 A 22, KR 15 63 A 26, CL 63 A BIS 14 41, CL 63 A BIS 14 51, CL 63 A BIS 14 57 de la Localidad de Barrios Unidos.

9.2.3. Arborización y paisajismo. El tratamiento de arborización de los andenes debe cumplir lo definido en la Cartilla de Arborización del Jardín Botánico, el Manual Verde y las Guías de Procedimiento y Lineamientos Ambientales de Diseño para Obras de Infraestructura en Bogotá D.C.

9.2.4. Cesión áreas públicas y suelos cargas urbanísticas. Se deberá hacer la entrega material y titulación de las áreas públicas que se generan como consecuencia de la licencia de urbanización en la modalidad de reurbanización. En el evento que no sea posible efectuar la entrega material y la titulación de dichas áreas, el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP o la entidad competente adelantará las actuaciones que correspondan.

Las cesiones públicas gratuitas definidas en el numeral 26.1 y 26.2 del artículo 26 Del decreto 823 de 2019 deben ser diseñadas, dotadas, construidas y entregadas de acuerdo con lo establecido en el Anexo Gráfico No. 28 de dicho Decreto.

9.3. SISTEMA VIAL.

Las vías de la Malla Vial local que hacen parte del Proyecto Urbanístico aprobado, corresponden a las señaladas en el Plano de la URBANIZACION KARAKALI, distinguido con el No. CU3BU319/4-00 que se aprueba y adopta mediante la presente Resolución.

9.4. NORMAS URBANISTICAS.

9.4.1. Usos.

Los usos del suelo permitidos en los sectores incorporados bajo el tratamiento de renovación urbana en la modalidad de reactivación corresponden a los indicados en las respectivas unidades de planeamiento zonal, los cuales corresponden a los definidos en la 3 de 4 de la Unidad de Planeamiento Zonal No. 98 Los Alcázares adoptada mediante Decreto Distrital 262 de fecha 07 de julio de 2010, para el Sector Normativo 9, Sub sector de Usos Único.

Principal: Vivienda Unifamiliar, Bifamilia y Multifamiliar.

9.4.2. Tipo de desarrollo urbanístico propuesto: Por sistema de Agrupación

9.4.3. Otras Normas Volumétricas.

Las disposiciones que se establecen a continuación, rigen para el Proyecto que se desarrolle en el lote único que conforma la URBANIZACION KARAKALI.

9.4.3.1 El índice de construcción básico (ICb): Conforme a lo establecido en la Plancha

REFERENCIA: 11001-3-21-1848

RESOLUCION: 11001-3-22-1939 del 26 AGOSTO de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACION KARAKALI, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, y se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total, para el proyecto denominado KARAKALI, en los predios localizados en la KR 15 63 A 22, KR 15 63 A 28, CL 63 A BIS 14 41, CL 63 A BIS 14 51, CL 63 A BIS 14 57 de la Localidad de Barrios Unidos.

No. 3 de 3 de la Unidad de Planeamiento Zonal No. 98 Los Alcázares adoptada mediante Decreto Distrital 262 de fecha 07 de julio de 2010, el predio se encuentra en el Sector Normativo 9, Sub sector de edificabilidad Único, el cual cuenta con un índice de construcción básico de 3.00 equivalente a 2.819,67 m².

9.4.3.2 Índices de construcción máximo (ICm): Conforme lo indicado en el Artículo 9 del Decreto 823 de 2019, se permite alcanzar un IC de 5.00, el cual corresponde a: 3.269,86 M².

9.4.3.3 Índice de Construcción Final (ICf): el proyecto alcanza un índice de construcción final de 3.48 correspondiente a 3.269,86 m², debido a que cumple con las cargas urbanísticas establecidas en el Artículo 25 del Decreto Distrital 823 de 2019.

9.4.4 Altura máxima permitida. La altura máxima permitida corresponde a la resultante de la aplicación de las normas urbanísticas contenidas en el Decreto Distrital 823 de 2019, a las restricciones establecidas por la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil para el área de influencia aeronáutica del Aeropuerto El Dorado.

La altura máxima se contabiliza desde el nivel del terreno, placa superior del sótano o semisótano, según el caso, e incluye todos los pisos no habitables y habitables en plataforma y edificaciones.

Los elementos de remate sobre cubierta: las chimeneas, ductos, tanques de agua, los cerramientos y antepechos de cubierta, la última parada y el remate de la escalera, el sobre recorrido del ascensor, el cuarto de máquinas del ascensor, la altura de la última parada del ascensor y el hall de cubierta, así como el cerramiento de la cubierta, no serán contabilizados dentro de la altura máxima ni dentro del índice de construcción, ni para el cálculo de aislamientos y patios. Cualquier elemento de remate diferente a los mencionados en el presente numeral, será contabilizado dentro del índice de construcción, dentro de la altura máxima permitida y dentro de la altura base de cálculo para determinar las dimensiones de aislamientos y patios exigidas.

Los pisos no habitables serán contabilizados dentro de la altura máxima y no se contabilizan dentro del índice de construcción.

Cuando se plantee un único piso no habitable, no se contabiliza para el cálculo de aislamientos.

Cuando se planteen dos o más pisos no habitables, se excluirá sólo uno de ellos para contabilizar la altura de cálculo de aislamientos, siempre que el piso no habitable que se pretenda excluir esté planteado en niveles inferiores a los pisos que contienen unidades residenciales. De lo contrario, contabilizará dentro de la altura para el cálculo de aislamientos.

La altura libre entre afinado inferior y superior del primer piso o nivel de acceso peatonal será

REFERENCIA: 11001-3-21-1848

RESOLUCION: 11001-3-22-1939 del 26 AGOSTO de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACION KARAKALI, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, y se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total, para el proyecto denominado KARAKALI, en los predios localizados en la KR 15 63 A 22, KR 15 63 A 28, CL 63 A BIS 14 41, CL 63 A BIS 14 51, CL 63 A BIS 14 57 de la Localidad de Barrios Unidos.

como mínimo de 4,00 metros y en los demás pisos, semisótano y sótanos la altura libre entre afinado inferior y superior será como mínimo de 2,40 metros. Tratándose de vivienda de interés social o vivienda de interés prioritaria, la altura libre será como mínimo de 2.30 metros.

Todas las variaciones volumétricas como áreas bajo cubierta inclinada, altillos, mansardas y mezzanines, hacen parte de las áreas construidas incluidas en el índice de construcción y se contabilizarán como piso.

Plataforma: Corresponde al volumen generado contra el espacio público, en el nivel de acceso peatonal, que se debe aislar o empatar contra predios vecinos y contra el espacio público, de conformidad con lo establecido en el Decreto 823 de 2019. La plataforma puede tener una altura máxima de 11,50 metros y como mínimo un (1) piso de altura y mínimo seis (6) metros de fondo en planta, contados a partir del paramento de construcción propuesto hacia el interior. La plataforma puede tener una altura diferente cuando se genere empate con edificaciones permanentes. (Ver Anexo Gráfico 4). Del Decreto 823 de 2019"

9.5 Antejardines.

Cuando se proponga la construcción retrocedida del paramento de construcción normativo, el espacio libre generado entre el lindero resultante o paramento de construcción normativo y el paramento de construcción propuesto, en el nivel de acceso peatonal frente al espacio público, debe ser tratado en material duro, continuo con un diseño unificado con el andén, sin obstáculos ni desniveles para el peatón con respecto al nivel del andén, en un mínimo del 50% del área, sobre la cual se permite arborización. El área restante podrá ser empedrada, arborizada y/o con un tratamiento paisajístico. No se permite el cerramiento de estas áreas, ni de los antejardines.

9.5.3 Aislamientos

9.5.3.1 Empates contra predios vecinos. No se exigen aislamientos laterales ni posteriores entre predios englobados. Las edificaciones propuestas se deben aislar contra los predios colindantes, cumpliendo con las siguientes condiciones:

9.5.3.2 Aislamientos Laterales:

9.5.3.2.1 Contra predios no edificados o que contengan edificaciones no permanentes, se debe prever el aislamiento a partir de una altura de 11,50 metros. Por lo anterior, se debe plantear una edificación contra dicho lindero a una altura de 11,50 metros desde el nivel del terreno, o de la placa superior del sótano o semisótano, por lo menos 6 metros en planta desde el lindero resultante contra el espacio público hacia el interior de la edificación y mínimo 3 metros de frente sobre la fachada frente al espacio público. En caso de plantear semisótano y/o sótano, estos deben estar contenidos dentro de los 11,50 metros.

REFERENCIA: 11001-3-21-1848

RESOLUCION: 11001-3-22-1939 del 26 AGOSTO de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACION KARAKALI, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, y se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total, para el proyecto denominado KARAKALI, en los predios localizados en la KR 15 63 A 22, KR 15 63 A 28, CL 63 A BIS 14 41, CL 63 A BIS 14 51, CL 63 A BIS 14 57 de la Localidad de Barrios Unidos.

Cuando se opte por cerrar las áreas libres generadas sobre el volumen adosado al lindero colindante, de conformidad con lo establecido en el numeral 3 del artículo 21 del Decreto 823 de 2019, este cerramiento no estará contenido dentro de los 11,50 metros. (Ver Anexo Gráfico 9).

9.5.3.2.2 Contra predios que contengan edificaciones permanentes adosadas contra el lindero lateral del predio colindante, se debe prever empate estricto en altura y en planta con la edificación permanente en el plano de fachada contra la vía pública, por lo menos 6 metros en planta desde el lindero resultante propuesto contra el espacio público hacia el interior de la edificación y mínimo 3 metros de frente sobre la fachada frente al espacio público. A partir del empate se debe prever el aislamiento lateral contra toda la fachada lateral de la edificación colindante.

Con el fin de evitar servidumbre de vista contra los predios vecinos, sobre la cubierta del volumen adosado al lindero colindante, cuando esta sea utilizada, se debe plantear un cerramiento del predio de máximo 1,90 metros de altura, el cual no está contenido dentro del empate volumétrico. (Ver Anexo Gráfico 10) del Decreto 823 de 2019.

9.5.3.2.3. Contra predios que contengan edificaciones permanentes que se encuentren aisladas del lindero colindante desde el nivel del terreno, se debe prever el aislamiento lateral en toda la fachada lateral de la edificación desde el nivel del terreno o placa superior del sótano o semisótano. Se permite cerramiento contra predios vecinos de 2,50 metros. (Ver Anexo Gráfico 11) del Decreto 823 de 2019.

9.5.3.3. Aislamientos Posteriores:

9.5.3.3.1. Los aislamientos posteriores se deben prever a partir del nivel del terreno o placa superior del sótano o semisótano. Cuando se plantee plataforma, el aislamiento posterior se podrá plantear de conformidad con la altura de la plataforma, siempre y cuando la edificación o edificaciones propuestas sobre esta se retrocedan lo correspondiente a la dimensión del aislamiento posterior, de conformidad con la altura total propuesta desde el nivel del terreno o placa superior del sótano o semisótano.

9.5.3.3.2. Los aislamientos posteriores correspondientes al predio resultante del englobe, se deben mantener contra los predios colindantes. (Ver Anexo Gráfico 12) del Decreto 823 de 2019.

9.5.3.3.3. Los englobes de predios medianeros deben prever un aislamiento contra los aislamientos posteriores de los predios vecinos, con un ancho igual al aislamiento posterior existente del predio vecino y fondo equivalente a la dimensión del aislamiento exigido para la edificación propuesta por encima del empate volumétrico. Contra patios existentes en los predios vecinos, diferentes a los aislamientos posteriores, no se debe prever aislamiento. (Ver Anexo Gráfico 13) del Decreto 823 de 2019.

RESOLUCION: 11001-3-22-1939 del 26 AGOSTO de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACION KARAKALI, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, y se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total, para el proyecto denominado KARAKALI, en los predios localizados en la KR 15 63 A 22, KR 15 63 A 28, CL 63 A BIS 14 41, CL 63 A BIS 14 51, CL 63 A BIS 14 57 de la Localidad de Barrios Unidos.

9.5.3.4. Las dimensiones de los aislamientos laterales y posteriores, según la altura propuesta en pisos, son las siguientes:

No. de Pisos Propuesto en la totalidad de la edificación	Dimensión única en la totalidad de la fachada	
	Aislamiento Lateral (m)	Aislamiento Posterior (m)
1 a 3	3.00	3.00
4 a 6	4.00	5.00
7 a 9	6.00	6.50
10 a 12	8.50	9.00
13 o más	11.00	11.50

Parágrafo 1. - La altura se contabiliza desde el nivel del terreno, placa superior del sótano o semisótano, placa superior de la plataforma, desde el empate volumétrico establecido en el numeral 13.1.2 del presente artículo o desde el volumen construido de once metros con cincuenta centímetros (11,50 metros) de altura adosado al lindero colindante, según el caso. Para determinar el número de pisos de la edificación para establecer el aislamiento exigido, se contabiliza en la altura por cada cuatro metros con veinte centímetros (4,20 metros) un piso. Si resulta en la altura de la edificación fracción igual o mayor a un metro con cincuenta centímetros (1,50 metros), dicha fracción contabiliza como piso. (Ver Anexo Gráfico 104) del Decreto 823 de 2019.

Parágrafo 2. - Los empates volumétricos que se deban plantear contra edificaciones permanentes en los predios colindantes sobre el frente de las vías públicas, se deben realizar a partir del lindero resultante del predio generado por el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas establecidas en el Capítulo III (Ver Anexo Gráfico 15) del Decreto 823 de 2019.

9.5.3.2

9.5.3.3 Aislamientos y empates entre edificaciones. Las edificaciones que se planteen sobre la plataforma no podrán tener una fachada mayor a 40 metros de ancho sobre cualquier espacio público. En estos casos, la fachada de las edificaciones se regirá por las siguientes disposiciones:

Cuando se proponga una edificación con una fachada (proyección en planta de todos sus puntos sobre el lindero resultante sobre cada frente) mayor a 40 metros, se deberá generar un retroceso de fachada como máximo a partir de los primeros 40 metros, en una distancia igual o mayor a 1/3 del fondo total de la edificación, tomados desde el paramento de construcción propuesto del plano de fachada inicial.

REFERENCIA: 11001-3-21-1848

RESOLUCION: 11001-3-22-1939 del 26 AGOSTO de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACION KARAKALI, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, y se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total, para el proyecto denominado KARAKALI, en los predios localizados en la KR 15 63 A 22, KR 15 63 A 28, CL 63 A BIS 14 41, CL 63 A BIS 14 51, CL 63 A BIS 14 57 de la Localidad de Barrios Unidos.

9.5.3.4 Aislamientos contra predios separados por espacio público. Los aislamientos contra predios separados por espacio público se deben plantear de alguna de las dos formas en cada fachada, así:

1. Un único aislamiento por fachada: Se debe plantear un único aislamiento mínimo equivalente a 1/4 de la altura total propuesta en la fachada contada desde el nivel del terreno, todos los puntos de la fachada, incluidos los voladizos, salvo lo establecido en el artículo 11 y en los numerales 22.3 y 22.4 del artículo 22 del Decreto 823 de 2019, deben cumplir con el aislamiento, indicados en el anexo gráfico 19 del Decreto 823 de 2019:

1.1. Contra predios que no hacen parte del ámbito de aplicación del Decreto 823 de 2019 que se encuentren separados por espacio público, el aislamiento se debe prever desde los linderos de dichos predios.

1.2. Contra predios que hacen parte del ámbito de aplicación del decreto 823 de 2019 que se encuentren separados por vías vehiculares intermedias o locales, cuya calzada vehicular existente tenga un ancho menor a 7 metros, el aislamiento se debe prever desde la proyección de 8,50 metros contados desde el eje de la calzada vehicular existente hacia el interior de los predios separados por espacio público.

2. Dos aislamientos por fachada: Se debe plantear un primer retroceso en fachada a partir de una altura equivalente a 2.5 veces el ancho del espacio público que separa los predios y a partir del punto más alto de la edificación sobre ese primer plano de fachada, cuando se proponga voladizo, corresponde al plano de fachada generado por el voladizo. A partir de la altura alcanzada en el primer plano de fachada se debe plantear un segundo retroceso mínimo de 1/5 de la altura necesaria restante para alcanzar la altura total de la edificación según el cumplimiento de los demás aislamientos. El primer retroceso se debe plantear según cada uno de los escenarios (establecidos en el anexo gráfico 20 del Decreto 823 de 2019).

2.1. Contra los linderos de predios que no hacen parte del ámbito de aplicación del Decreto 823 de 2019 que se encuentren separados por espacio público, las edificaciones se deben aislar de la siguiente manera: la distancia que hay entre cada punto de la fachada, incluyendo cualquier elemento que se encuentre en la fachada, salvo los elementos de remate establecidos en el numeral 11.6 en el artículo 11 y en los numerales 22.3 y 22.4 del artículo 22 del Decreto 823 de 2019 y su proyección hasta el nivel del terreno, debe ser igual o menor a 2.5 veces la distancia que hay entre dicha proyección y el punto más cercano de cualquier lindero de otros predios separados por espacio público.

2.2. Contra los predios que hacen parte del ámbito de aplicación del Decreto 823 de 2019 que se encuentren separados por vías vehiculares intermedias o locales, cuya calzada vehicular existente tenga un ancho igual o mayor a 7 metros, las edificaciones se deben aislar de la siguiente manera: la distancia que hay entre cada punto de la fachada, incluyendo cualquier elemento que se encuentre en la fachada, salvo lo establecido en el artículo 11 y en

REFERENCIA: 11001-3-21-1848

RESOLUCION: 11001-3-22-1939 del 26 AGOSTO de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACION KARAKALI, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, y se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total, para el proyecto denominado KARAKALI, en los predios localizados en la KR 15 63 A 22, KR 15 63 A 26, CL 63 A BIS 14 41, CL 63 A BIS 14 51, CL 63 A BIS 14 57 de la Localidad de Barrios Unidos.

los numerales 22.3 y 22.4 del artículo 22 del Decreto 823 de 2019 y su proyección hasta el nivel del terreno, debe ser igual o menor a 2.5 veces la distancia que hay entre dicha proyección y la proyección de 5 metros contados desde el sardinel existente de la manzana contigua hacia el interior de los predios separados por espacio público.

2.3. Contra los predios que hacen parte del ámbito de aplicación del Decreto 823 de 2019 que se encuentren separados por vías vehiculares intermedias o locales, cuya calzada vehicular existente tenga un ancho menor a 7 metros, las edificaciones se deben aislar de la siguiente manera: la distancia que hay entre cada punto de la fachada, incluyendo cualquier elemento que se encuentre en la fachada, salvo lo establecido en el artículo 11 y en los numerales 22.3 y 22.4 del artículo 22 del Decreto 823 de 2019 y su proyección hasta el nivel del terreno, debe ser igual o menor a 2.5 veces la distancia que hay entre dicha proyección y la proyección de 8,50 metros contados desde el eje de la calzada vehicular existente hacia el interior de los predios separados por espacio público.

2.4. Contra los linderos de los predios que hacen parte del ámbito de aplicación del Decreto 823 de 2019 que se encuentren separados por espacios públicos diferentes a vías vehiculares e intermedias, las edificaciones se deben aislar de la siguiente manera: la distancia que hay entre cada punto de la fachada, incluyendo cualquier elemento que se encuentre en la fachada, salvo lo establecido en el artículo 11 y en los numerales 22.3 y 22.4 del artículo 22 del Decreto 823 de 2019 y su proyección hasta el nivel del terreno, debe ser igual o menor a 2.5 veces la distancia que hay entre dicha proyección y el punto más cercano de cualquier lindero de otros predios separados por espacio público.

9.5.3.5 Habitabilidad. Son condiciones de habitabilidad las siguientes:

1. Habitabilidad. El área mínima de la vivienda será la que resulte de multiplicar el número de alcobas por quince (15) metros cuadrados.

2. Iluminación y ventilación natural. En las viviendas, solamente baños, cocinas, depósitos y espacios de servicio localizados al interior de la vivienda podrán ventilarse por ductos. Los demás espacios deben ventilarse e iluminarse directamente desde el exterior a través de fachadas principales, laterales o posteriores o a través de patios.

3. Patios. El lado mínimo de los patios se determinará de la siguiente manera:

3.1. Entre diferentes unidades de vivienda el lado mínimo es equivalente a un tercio (1/3) de la altura total de la edificación, en ningún caso inferior a tres (3) metros.

3.2. Cuando la edificación contemple diferentes alturas, la altura para el cálculo de la dimensión de patio corresponde a la altura de la edificación que enmarca el patio en más de uno de sus costados. Si ésta se encuentra dividida en dos o más alturas, se debe tomar la mayor altura (ver anexo gráfico 21, Decreto Distrital 823 de 2019).



REFERENCIA: 11001-3-21-1848

RESOLUCION: 11001-3-22-1939 del 26 AGOSTO de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN KARAKALI, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, y se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total, para el proyecto denominado KARAKALI, en los predios localizados en la KR 15 63 A 22, KR 15 63 A 28, CL 63 A BIS 14 41, CL 63 A BIS 14 51, CL 63 A BIS 14 57 de la Localidad de Barrios Unidos.

3.3. Debe plantearse desde el nivel superior de la placa de cubierta del sótano o del semisótano o del terreno según corresponda. En las edificaciones con múltiples usos que incluyan el residencial, los patios que se proyecten en los pisos superiores deben plantearse desde el nivel donde comienzan las unidades residenciales. En estos casos, para efectos de contabilizar el lado mínimo del patio al que se refiere el numeral 3.1 del presente numeral, la altura total de la edificación se contará desde el nivel del piso donde se debe ubicar el patio. Así mismo, cuando el proyecto plantee piso o pisos no habitables, la altura de la edificación para el cálculo de la dimensión mínima del patio no incluye este (os) niveles, siempre que el piso o pisos no habitable(s) esté(n) planteado(s) en niveles inferiores a los pisos que contienen unidades residenciales. De lo contrario, contabilizará(n) dentro de la altura para el cálculo de la dimensión mínima del patio (ver anexo gráfico 22, Decreto Distrital 823 de 2019).

3.4. Cuando se planteen áreas de equipamiento comunal privado cubierto y/o áreas de comercio y servicios en el semisótano y/o sótano uno (1), de conformidad con lo establecido en el artículo 19º del Decreto Distrital 823 de 2019, el lado mínimo del patio debe ser igual o mayor a 1/2 de la altura contada desde el nivel del terreno o placa superior del sótano o semisótano, hasta el nivel del sótano o semisótano en el cual se proponga dicha área, en todo caso debe ser igual o mayor a tres (3) metros. El área del patio sirve a máximo un área equivalente o menor a 10 veces el área del patio, incluida el área del patio (ver anexo gráfico 23, Decreto Distrital 823 de 2019).

Para determinar la altura de cálculo del lado mínimo de los patios no se incluyen los elementos de remate sobre cubierta establecidos en el artículo 10º del Decreto Distrital 823 de 2019. Cuando se plantee cerramiento en la placa superior del último piso que enmarca el patio, éste no contabiliza dentro de la altura de cálculo; lo anterior aplica tanto para patios propuestos en pisos superiores, como para patios propuestos en semisótanos o en el primer sótano.

9.5.3.6 Voladizos. Se permiten voladizos sobre las vías vehiculares y demás espacios públicos, a partir de una altura mínima de once metros con cincuenta centímetros (11,50 m) sobre el corredor de la Primera Línea de Metro de Bogotá y demás vías de la malla vial arterial y de cuatro metros (4,00 metros) sobre las demás vías y espacios públicos, tomados desde el nivel del terreno.

Las dimensiones máximas permitidas están determinadas de acuerdo al porcentaje de fachada que se plantee con voladizo según lo establecido a continuación:

Sobre las vías de la malla vial intermedia, local y demás espacios públicos:

% de área de fachada con voladizo	Dimensión máxima de voladizo
Hasta el 100%	1,00 metros
Hasta el 50%	1,80 metros

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACION KARAKALI, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, y se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total, para el proyecto denominado KARAKALI, en los predios localizados en la KR 15 63 A 22, KR 15 63 A 28, CL 63 A BIS 14 41, CL 63 A BIS 14 51, CL 63 A BIS 14 57 de la Localidad de Barrios Unidos.

El área de fachada sobre la cual se calcula el porcentaje permitido corresponde al área de fachada contada desde la altura a partir de la cual se puede plantear el voladizo. Los balcones o terrazas propuestas que se proyecten sobre las vías públicas contabilizan como voladizo. En todo caso, se debe elegir por una sola opción de porcentaje propuesto por fachada, por lo tanto, no se permite la combinación de porcentajes en una sola fachada (ver anexo gráfico 24, Decreto Distrital 823 de 2019).

Cuando se planteen balcones abiertos piso a piso de forma traslapada evitando que quede uno encima del otro o se planteen cada dos pisos, el 60% del área de los balcones no contabilizará dentro del índice de construcción.

9.5.3.7 Estacionamientos.

Para uso de vivienda Multifamiliar VIS y VIP (subsidiables):

Privado: Un (1) cupo por cada seis (6) viviendas.

Visitantes: Un (1) cupo por cada quince (15) viviendas.

Los estacionamientos deben cumplir con las siguientes condiciones:

1. Las modalidades para la provisión de cupos de estacionamiento son las que se identifican a continuación. Se puede optar por una o por la combinación de las modalidades:

1.1. En el predio o predios del proyecto: consiste en la provisión total o parcial de los cupos de estacionamiento en el predio objeto del respectivo proyecto, como resultante de la suma de cupos establecidos para cada uno de los usos que se desarrollen en el mismo. En todo caso, en el primer piso de la edificación o plataforma que tengan frente a espacios públicos de carácter vehicular o peatonal se debe prever un área de restricción, con excepción del área estricta para acceso vehicular localizada en el nivel de acceso, no menor a 6 metros contados desde el paramento de construcción propuesto hacia el interior del predio, en donde no se permite la localización de estacionamientos, ni zonas de maniobra y circulación propias de los estacionamientos. En pisos superiores, cuando se planteen estacionamientos o zonas de circulación y maniobra propias de los estacionamientos sobre las fachadas frente a espacios públicos, estos deberán estar retrocedidos 1,20 metros desde el paramento de construcción propuesto hacia el interior y la fachada de esos espacios en esos pisos deberá ser tratada como mínimo el 60% en material que no permita transparencia alguna.

Sobre el corredor de la Primera Línea de Metro de Bogotá y demás vías de la malla vial arterial, el área de restricción debe ser destinada al desarrollo de usos permitidos, y en hasta un 50% del lindero resultante sobre el frente vial a equipamiento comunal privado incluyendo el acceso peatonal del proyecto cuando se plantee sobre estas vías. Sobre el frente de las demás vías públicas, esta área se debe destinar a zonas de equipamiento comunal privado cubierto y/o al desarrollo de usos permitidos, con excepción del área estricta para acceso



REFERENCIA: 11001-3-21-1848

RESOLUCION: 11001-3-22-1939 del 26 AGOSTO de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACION KARAKALI, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, y se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total, para el proyecto denominado KARAKALI, en los predios localizados en la KR 15 63 A 22, KR 15 63 A 28, CL 63 A BIS 14 41, CL 63 A BIS 14 51, CL 63 A BIS 14 57 de la Localidad de Barrios Unidos.

vehicular (ver anexo gráfico 25, Decreto Distrital 823 de 2019).

1.2. Provisión de cupos en otro predio en edificaciones construidas para la actividad de estacionamientos: para usos diferentes al dotacional de salud, se permite la provisión de hasta el 100% de la exigencia de estacionamientos para vehículos en otro predio, en edificaciones construidas para la actividad de estacionamientos, subterráneas o en altura de 2 o más pisos, que se localicen a una distancia máxima de 500 metros lineales, medidos sobre el espacio público peatonal desde el acceso peatonal planteado en la edificación propuesta dentro del ámbito de aplicación del decreto 823 de 2019, hasta el punto del lindero más cercano del predio en el cual se pretende el traslado de los estacionamientos propuestos. Los accesos vehiculares a estas edificaciones no podrán localizarse sobre los ejes de la malla vial arterial. El predio en donde se provean los cupos de estacionamiento debe ser de propiedad del mismo titular del predio generador de la obligación y para el cumplimiento de la obligación requiere obtener la respectiva licencia de construcción.

1.3. Pago compensatorio de estacionamientos para vehículos: para usos diferentes al dotacional de salud, se permite el pago de hasta el 100% de la exigencia de los estacionamientos para vehículos de conformidad con lo establecido en el capítulo II del Decreto Distrital 323 de 2004 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, con excepción de los estacionamientos para personas con movilidad reducida.

2. Dimensiones de estacionamientos y áreas de circulación: cuando se opte por cumplir la exigencia de estacionamientos bajo las modalidades descritas en los numerales 1.1 y 1.2 del numeral anterior, se debe cumplir con lo siguiente:

2.1. Las dimensiones mínimas, libres de elementos estructurales o divisorios, de los cupos de estacionamientos son:

i) Estacionamientos convencionales: 2,40 metros x 5,00 metros. Cuando se planteen paralelos al área de circulación, localizando el lado más largo sobre la circulación, los cupos deben tener una dimensión mínima de 2,40 metros x 5,80 metros.

ii) Estacionamientos para vehículos que transportan personas con movilidad reducida: 3,80 metros x 5,00 metros. Cuando se planteen dos o más estacionamientos que comparten el lado más largo de la dimensión, se podrán plantear de 3,20 metros x 5,00 metros. Cuando se planteen paralelos al área de circulación, localizando el lado más largo sobre la circulación, los cupos deben tener una dimensión mínima de 3,80 metros x 5,80 metros.

2.2. La dimensión mínima, continua y libre de elementos estructurales o divisorios, de las áreas de circulación debe ser de 5,00 metros. Cuando los estacionamientos que comparten el área de circulación, en ambos lados se planteen a 45 grados o menos, se podrá reducir a 4,50 metros.

REFERENCIA: 11001-3-21-1848

RESOLUCION: 11001-3-22-1939 del 26 AGOSTO de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACION KARAKALI, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, y se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total, para el proyecto denominado KARAKALI, en los predios localizados en la KR 15 63 A 22, KR 15 63 A 28, CL 63 A BIS 14 41, CL 63 A BIS 14 51, CL 63 A BIS 14 57 de la Localidad de Barrios Unidos.

3. Localización de los estacionamientos: adicional a lo establecido en el numeral 1.1 del presente artículo, las condiciones de localización de los estacionamientos son las siguientes:

3.1. La localización de los cupos de estacionamiento para vehículos que transportan personas con movilidad reducida debe ser preferencialmente próxima a los accesos peatonales y/o puntos fijos de la edificación.

3.2. Se permite la localización de hasta dos cupos de estacionamiento privados con servidumbre, o tres cupos de estacionamientos privados planteando en el cupo posterior un módulo de duplicadores (biparking), siempre que sean de un mismo propietario o sean asignados a una misma unidad.

3.3. Los estacionamientos de visitantes deben tener acceso directo desde las zonas de uso común, sin servidumbre alguna respecto de los estacionamientos privados. Se permite la localización de hasta dos cupos de estacionamientos de visitantes con servidumbre, o tres cupos de estacionamientos de visitantes planteando en el cupo posterior un módulo de duplicadores (biparking).

Para la correcta aplicación de las condiciones establecidas, se debe dar cumplimiento a los numerales 1º y 2º del artículo 5º del Decreto Distrital 80 de 2016 o la norma que lo modifique o sustituya.

Para todos los usos, cuando la sumatoria de los cupos exigidos de estacionamientos privados y de visitantes sea mayor a 30, se debe prever un cupo por cada 30 exigidos (privados más visitantes) para estacionamiento de vehículos que transportan personas con movilidad reducida. Cuando la sumatoria de los cupos exigidos (privados más visitantes) sea menor a 30, se debe prever mínimo un cupo para estacionamiento de vehículos para personas con movilidad reducida.

Sin perjuicio de las modalidades de cumplimiento de la exigencia de estacionamientos que trata el presente artículo, el 100% de la exigencia de los cupos de estacionamiento de vehículos que transportan personas con movilidad reducida, se deben prever al interior del predio o predios objeto del proyecto.

Para todos los usos, por cada 2 estacionamientos privados y de visitantes exigidos se debe prever un cupo para estacionamiento de bicicletas, los cuales se localizarán dentro del predio excluyendo el área de restricción del numeral 1.1. Las dimensiones de los cupos de estacionamientos de bicicletas son las establecidas en el anexo 1 del Decreto Distrital 80 de 2016.

Sin perjuicio de las modalidades de cumplimiento de la exigencia de estacionamientos de bicicletas, el 100% de la exigencia de los cupos de estacionamiento de bicicletas, se deben prever al interior del predio o predios objeto del proyecto.

REFERENCIA: 11001-3-21-1848

RESOLUCION: 11001-3-22-1939 del 26 AGOSTO de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACION KARAKALI, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, y se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total, para el proyecto denominado KARAKALI, en los predios localizados en la KR 15 63 A 22, KR 15 63 A 28, CL 63 A BIS 14 41, CL 63 A BIS 14 51, CL 63 A BIS 14 57 de la Localidad de Barrios Unidos.

En todos los casos las fracciones decimales que resulten de la aplicación de la exigencia de estacionamientos no generan cupos adicionales

Se permite la utilización de módulos de duplicadores (biparking), sistemas tipo carrusel o elevadores de parqueo, bajo las siguientes condiciones:

a) Se deben prever dentro de la volumetría de la edificación y/o plataforma según el caso, en sótanos, semisótanos o en pisos superiores que se encuentren dentro de una altura máxima de 11,50 metros tomada desde el nivel del terreno, salvo en el área de restricción que trata el presente artículo. No se permite su localización en los aislamientos ni patios.

b) Se permiten para el cumplimiento de estacionamientos privados o de visitantes, salvo los estacionamientos para cupos que transportan personas con movilidad reducida, siempre que no se genere ninguna servidumbre en la operación entre los estacionamientos privados y de visitantes.

c) El número de cupos resuelto será equivalente al número de vehículos que contenga la máquina o el sistema.

d) Los sistemas propuestos deben cumplir con las especificaciones y condiciones técnicas de cada sistema.

9.5.3.8 Sótanos y semisótanos. Se permiten sótanos y semisótanos, cumpliendo las siguientes condiciones:

1. Sótanos:

1.1. Se permiten en todas las áreas de actividad

1.2. El sótano puede sobresalir 0,25 metros como máximo sobre el nivel del terreno.

1.3. Se permiten desde el lindero del predio o predios resultantes.

2. Semisótanos:

2.1. No se permite en zonas del área de actividad de comercio y servicios

3. Normas comunes al primer sótano propuesto desde el nivel del terreno (ver anexo gráfico 23 del Decreto 823 de 2019).

3.1. Se permite la localización de hasta un 30% del área propuesta de servicios comunales en áreas construidas del equipamiento comunal privado, siempre que se garantice la iluminación

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACION KARAKALI, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, y se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total, para el proyecto denominado KARAKALI, en los predios localizados en la KR 15 63 A 22, KR 15 63 A 28, CL 63 A BIS 14 41, CL 63 A BIS 14 51, CL 63 A BIS 14 57 de la Localidad de Barrios Unidos.

y ventilación natural de todos los espacios por medio de patios continuos desde el nivel del terreno o placa superior del sótano o semisótano. El lado menor de los patios debe ser igual o mayor a 1/2 de la altura total contada desde el nivel del terreno o placa superior del sótano o semisótano, hasta el nivel del sótano o semisótano en el cual se proponga el área de equipamiento comunal; en todo caso debe ser igual o mayor a 3,00 metros. En todo caso, el área del patio sirve a un área equivalente hasta máximo 10 veces el área del patio.

3.2. En las edificaciones se podrán plantear usos comerciales y de servicios, siempre que estos se encuentren permitidos, en un área no mayor al 30% del área del sótano o semisótano en el cual se proponga garantizando la iluminación y ventilación natural de todos los espacios por medio de patios continuos desde el nivel del terreno o placa superior del sótano o semisótano. El lado menor de los patios debe ser igual o mayor a 1/2 de la altura total contada desde el nivel del terreno o placa superior del sótano o semisótano, hasta el nivel del sótano o semisótano en el cual se proponga el área comercial y/o de servicios y en todo caso, debe ser mínimo de 3,00 metros. En este caso, el área de uso comercial y/o de servicios no se contabiliza dentro del índice de construcción y el primer sótano o semisótano no cuenta como piso. En todo caso, el área del patio sirve a un área equivalente hasta máximo 10 veces el área del patio.

9.5.3.9 Accesibilidad vehicular. En todos los casos se debe prever la accesibilidad vehicular desde una vía de la malla vial local o intermedia existente. El acceso y salida vehicular debe cumplir con las siguientes condiciones:

1. En ningún caso, el acceso y salida vehicular puede generar cambios de nivel respecto del andén, y debe estar localizado a una distancia mínima de 6,00 metros desde el inicio de la curva del sardinel de la esquina más próxima o desde el lindero resultante del cumplimiento de las cargas urbanísticas establecidas en el decreto 823 de 2019.

2. El ancho del acceso y salida vehicular debe ser de mínimo 5,00 metros. Para edificaciones con 20 o menos cupos de estacionamientos, puede ser de mínimo 3,50 metros. Cuando se plantee el acceso y la salida de forma independiente, estos podrán tener un ancho mínimo de 3,50 metros cada uno. Lo anterior estará sujeto a las disposiciones del estudio de tráfico o de demanda y atención de usuarios, en los casos en que sea exigido.

3. Las rampas de acceso a sótanos o semisótanos podrán iniciar a partir del lindero resultante. Las rampas de acceso a pisos superiores al primero que contengan estacionamientos deben iniciar a partir del paramento de construcción propuesto de la edificación o plataforma según el caso.

En ningún caso se debe prever el acceso vehicular sobre las siguientes vías que hacen parte del corredor de la Primera Línea de Metro de Bogotá, Avenida Villavicencio, Avenida 1ro de mayo, Avenida NQS, Calle 8 sur, Calle 1ra, y Avenida Carrera 14 (Avenida Caracas) y demás vías de la malla vial arterial, con excepción de los escenarios de que trata el parágrafo 7º del

REFERENCIA: 11001-3-21-1848

RESOLUCION: 11001-3-22-1939 del 26 AGOSTO de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACION KARAKALI, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, y se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total, para el proyecto denominado KARAKALI, en los predios localizados en la KR 15 63 A 22, KR 15 63 A 28, CL 63 A BIS 14 41, CL 63 A BIS 14 51, CL 63 A BIS 14 57 de la Localidad de Barrios Unidos.

artículo 7º, en los cuales se permite plantear el acceso sobre la vía de menor jerarquía sobre la cual se tenga frente, inclusive si se trata de una vía de la malla vial arterial.

9.5.3.10 Equipamiento comunal privado. Las edificaciones, sometidas o no al régimen de propiedad horizontal, deben dar aplicación a lo establecido en el artículo 4º del Decreto Distrital 80 de 2016, o a la norma que lo modifique, adicione o sustituya

Para el uso de vivienda multifamiliar VIS

Para las primeras ciento cincuenta (150) viviendas por Hectárea Neta Urbanizable: 6,0 M2 por cada unidad de vivienda. Para el número de viviendas que se proyecten por encima de ciento cincuenta (150) viviendas por Hectárea de Área Neta Urbanizable, 8,5 M2 por cada unidad de vivienda.

Además de las áreas específicamente determinadas como equipamiento comunal privado, serán contabilizadas como tales, los caminos y pórticos exteriores, los antejardines, las zonas verdes, las plazoletas y las áreas de estar adyacentes o contiguas a las zonas de circulación.

No serán contabilizadas como equipamiento comunal privado las áreas correspondientes a circulación vehicular, cuartos de bombas o de mantenimiento, subestaciones, cuartos de basura y similares. Tampoco lo serán los corredores y demás zonas de circulación cubierta necesarias para acceder a las unidades privadas.

Destinación y localización del equipamiento comunal privado:

DESTINACION	PORCENTAJE MINIMO
1. Zonas verdes recreativas	40%
2. Servicios comunales	15%
3. Estacionamientos adicionales para visitantes	El porcentaje restante o el incremento de los porcentajes señalados anteriormente.

Cuando se propongan áreas de cubiertas verdes, terrazas descubiertas, zonas de descanso descubiertas, o similares en la cubierta, deberán hacer parte del equipamiento comunal privado propuesto de zonas verdes libres y recreativas, para lo cual debe plantearse como superficie horizontal transitable (inclusive para personas con movilidad reducida).

Cuando la edificación sea de tipología continua, se deberá plantear un cerramiento de máximo 1,90 mts de altura contra los predios vecinos sobre los aislamientos laterales, que evite la servidumbre de vista.

REFERENCIA: 11001-3-21-1848

RESOLUCION: 11001-3-22-1939 del 26 AGOSTO de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACION KARAKALI, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, y se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total, para el proyecto denominado KARAKALI, en los predios localizados en la KR 15 63 A 22, KR 15 63 A 26, CL 63 A BIS 14 41, CL 63 A BIS 14 51, CL 63 A BIS 14 57 de la Localidad de Barrios Unidos.

A su vez, cuando la edificación sea de tipología aislada, se deberá plantear el antepecho o baranda (elemento de mobiliario externo para el apoyo, seguridad y protección de transeúntes) de seguridad de acuerdo con las normas técnicas que regulan la materia. En ambos casos, el muro, antepecho o baranda no hacen parte de la altura máxima de la edificación descrita en artículo 11 del Decreto Distrital 823 de 2019.

Cuando se plantee plataforma, la cubierta de esta podrá a su vez hacer parte de las zonas verdes libres recreativas del equipamiento comunal, cumpliendo con la definición de cubierta establecida en el Decreto 823 de 2019. En las otras placas o cubiertas que se encuentran en otros niveles, las cuales surgen por el cumplimiento de los aislamientos y demás normas volumétricas, no aplica lo establecido en la definición (ver anexo gráfico 26, Decreto Distrital 823 de 2019).

9.5.3.11 Cerramientos. Los cerramientos deben cumplir con las siguientes condiciones:

1. No se permite el cerramiento contra espacio público de las áreas libres privadas en el nivel del andén del predio resultante.
2. Se permite encerrar las demás áreas libres generadas en pisos distintos al primero mediante elementos con una altura mínima de 1,20 metros, contados desde el nivel de la placa y que no constituyen elemento volumétrico que deba contabilizarse para efectos del aislamiento respectivo. Los patios que se propongan, podrán encerrarse en el nivel del andén o placa superior del sótano o semisótano mediante elementos con una altura mínima de 1,20 metros. Dicho cerramiento no contabiliza dentro de la altura de cálculo para determinar el lado mínimo del patio.

En todo caso los cerramientos planteados deben cumplir con las normas técnicas colombianas que apliquen según el caso.

9.5.3.12 Normas de Accesibilidad al Espacio Público y a los Edificios de las Personas con Movilidad Reducida.

El espacio público contemplado en el Proyecto Urbanístico adoptado con la presente Resolución, se sujetará en lo pertinente a las disposiciones previstas en la Resolución IDU 4880 de 2011, en el Decreto 561 de 2007 actualizado por el Decreto 219 de 2016 y en el Decreto Distrital 603 de 2007 - Cartilla de Mobiliario Urbano y deberá garantizar la accesibilidad a personas con movilidad reducida.

9.5.3.13 Normas Generales para el Espacio Público.

El espacio público contemplado en el Proyecto Urbanístico adoptado con la presente Resolución, se sujetará en lo pertinente a las disposiciones previstas en la Resolución No.1959 de 2003 - Cartilla del Espacio Público del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, en el

REFERENCIA: 11001-3-21-1848

RESOLUCION: 11001-3-22-1939 del 26 AGOSTO de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACION KARAKALI, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, y se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total, para el proyecto denominado KARAKALI, en los predios localizados en la KR 15 63 A 22, KR 15 63 A 28, CL 63 A BIS 14 41, CL 63 A BIS 14 51, CL 63 A BIS 14 57 de la Localidad de Barrios Unidos.

Decreto 561 de 2015 y actualizado por el Decreto Distrital 308 de 2018 - Cartilla de Andenes, y en el Decreto 603 de 2007 - Cartilla de Mobiliario Urbano.

9.5.3.14 Diseño y Construcción de Andenes.

De acuerdo con lo establecido en el Decreto 561 de 2015 y actualizado por el Decreto Distrital 308 de 2018 - Cartilla de Andenes, y en el Decreto 603 de 2007 - Cartilla de Mobiliario Urbano, los andenes y espacios públicos de circulación peatonal objeto del proceso de Urbanización, se sujetarán a las siguientes reglas, en lo relacionado con su diseño y construcción, entre otros:

- Deberán ser construidos atendiendo los lineamientos de la "Cartillas de Andenes".
- Deben ser continuos en nivel y en ellos se delimitará claramente la zona para tránsito peatonal, sin escalones, ni obstáculos que lo dificulten, contemplando soluciones para el tránsito de personas con alguna limitación, de conformidad con las normas vigentes. Los accesos vehiculares en ningún caso implicarán cambio de nivel de los andenes o espacios públicos de circulación peatonal.
- Las rampas de accesos a garajes, tendrán una longitud máxima de 3,00M de forma paralela al andén. Las rampas de acceso a garajes contiguas, tendrán una separación mínima de 0,20M.
- En andenes con anchos inferiores a 1,40M, la rampa de acceso a garaje se conformará por una superficie alabeada cuya pendiente no exceda el 15%, garantizando así la circulación peatonal continua.
- No debe haber elementos construidos que sobresalgan de la superficie, salvo los previstos dentro del conjunto de mobiliario urbano, atendiendo la normatividad vigente en la materia.
- Los elementos tales como tapas de alcantarilla, rejillas, cajas de contadores de agua y otros similares de protección, no podrán sobresalir, ni quedar en desnivel negativo.

La intervención del espacio público de propiedad del Distrito Capital, requerirá Licencia de Intervención y Ocupación de Espacio Público expedida por la Dirección del Taller del Espacio Público de la Secretaría Distrital de Planeación -SDP.

9.5.3.15 Otras Normas.

El diseño y construcción de las edificaciones son de entera responsabilidad del Constructor, no obstante, los Proyectos Arquitectónicos que se diseñen al interior del proyecto URBANIZACION KARAKALI deben dar cumplimiento a las siguientes normas:

RESOLUCION: 11001-3-22-1939 del 26 AGOSTO de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACION KARAKALI, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, y se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total, para el proyecto denominado KARAKALI, en los predios localizados en la KR 15 63 A 22, KR 15 63 A 26, CL 63 A BIS 14 41, CL 63 A BIS 14 51, CL 63 A BIS 14 57 de la Localidad de Barrios Unidos.

- **Sismo resistencia.** Ley 400 de 1997, modificada por la Ley 1229 de 2008 y por el Decreto Nacional 1077 de 2015, Decreto Nacional 926 de 2010 NSR /10, Decreto Nacional 2525 de 2010, Decreto Nacional 092 de 2011 y Decreto Distrital 340 de 2012.
- **Microzonificación sísmica.** Decreto Distrital 523 de 2010.
- **Buzones e hidrantes.** Decreto Distrital 573 de 2010 y Decreto Distrital 428 de 2011.
- **Almacenamiento de Basuras.** Se debe implementar un sistema de almacenamiento de basuras, con superficies lisas de fácil limpieza, dotadas de un sistema de ventilación, suministro de agua, drenaje y prevención contra incendios, de acuerdo con la normativa vigente sobre el tema a nivel distrital y nacional, y según las características que determine(n) la(s) entidad(es) encargada(s) de la administración del servicio público de Aseo en el Distrito Capital. Decreto Nacional 2981 de 2013.
- **Cumplimiento de las normas técnicas.** Sobre el particular el artículo 183 del Decreto 019 de 2012 dispone "El artículo 2 de la Ley 400 de 1997, quedara así: "(...) Parágrafo. En todo caso, salvo disposición legal en contrario, las autoridades municipales y distritales no podrán expedir ni exigir el cumplimiento de normas técnica o de construcción diferentes a las aprobadas en esta Ley y en las disposiciones que lo reglamentan".
- **Servicios, seguridad, confort y prevención de incendios.** El diseño y construcción de las instalaciones interiores (servicios contra incendio, seguridad y confort, así como los servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado, Energía, Teléfonos, Gas y Aseo), son responsabilidad exclusiva del Constructor, por lo tanto deberá garantizar en el predio la eficiente prestación interna de estos servicios. Títulos J y K de la Ley 400 de 1997 modificada por la Ley 1229 de 2008 y por el Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el Decreto 945 de 2017; Decreto 926 de 2010 NSR /10, Decreto 2525 de 2010 y Decreto 092 de 2011.
- **Manejo y disposición de escombros y desechos de construcción.** Resolución 541 de 1994 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, Decreto Nacional 1713 de 2002 modificado por el Decreto Nacional 838 de 2005, Artículo 85 del Acuerdo 079 de 2003 - Código de Policía de Bogotá D.C., Resolución 1115 de 2015 de la Secretaría Distrital de Ambiente y demás normas concordantes y la Ley 1801 de 2016 (Código Nacional de Policía y Convivencia).
- **Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE.** Normas relacionadas con las distancias de seguridad y zonas de servidumbre, que deben tenerse en cuenta por parte de los proyectistas y de los Curadores Urbanos, en la aprobación de proyectos que se diseñen en zonas donde se establezcan redes de energía de alta, media y baja tensión. Resolución 180398 de 2004 del Ministerio de Minas y Energía modificada por las Resoluciones 180498

REFERENCIA: 11001-3-21-1848

RESOLUCION: 11001-3-22-1939 del 26 AGOSTO de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN KARAKALI, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, y se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total, para el proyecto denominado KARAKALI, en los predios localizados en la KR 15 63 A 22, KR 15 63 A 28, CL 63 A BIS 14 41, CL 63 A BIS 14 51, CL 63 A BIS 14 57 de la Localidad de Barrios Unidos.

y 181419 de 2005, la Resolución 180466 de 2007, expedidas por el Ministerio citado y 180832 de 2008.

- **Licencias de excavación para intervenir con obras de Infraestructura de Servicio Públicos y Telecomunicaciones, el Espacio Público de Bogotá D.C.** Resolución IDU 113583 de 2014.
- **Escrituración y entrega de áreas de cesión al Distrito:** Ley 388 de 1997, Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., Decreto Nacional 1077 de 2015 y Decreto Distrital 845 de 2019.
- **Promoción y comercialización del Proyecto.** Para estos efectos, deberá tener en cuenta lo establecido en el Decreto Distrital 100 de 2004, por el cual se compilan y actualizan disposiciones relacionadas con captación de recursos para el desarrollo de planes y programas de vivienda, adelantados por Organizaciones Populares de Vivienda y se establecen porcentajes de obra para la radicación de documentos y condiciones, para el anuncio y comercialización de proyectos inmobiliarios a través de entidades fiduciarias y Decreto 1077 de 2015 y sus modificaciones.

9.5.3.16 Remisión a otras Normas Comunes Reglamentarias.

Para la correcta aplicación de las normas establecidas en la presente Resolución, se deben tener en cuenta las siguientes normas generales:

- **Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C:** Decreto Distrital 190 de 2004 y aquellos que lo modifiquen o complementen.
- **Estacionamientos y condiciones de diseño:** Decreto Distrital 823 de 2019 y Decreto Distrital 1108 de 2000.
- **Normas urbanísticas generales y específicas, Tratamiento de Desarrollo:** Decreto 823 de 2019 y complementado por el Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.
- **Normas aplicables al espacio público:** Resolución IDU 4880 de 2011, en el Decreto 561 de 2007 actualizado por el Decreto 308 de 2018 y en el Decreto Distrital 603 de 2007 - Cartilla de Mobiliario Urbano y Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.
- **Entrega de Zonas de Cesión al Distrito Capital:** Artículo 117 de la Ley 388 de 1997, Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. Decreto Nacional 1077 de 2015 y Decreto Distrital 845 de 2019.

REFERENCIA: 11001-3-21-1848

RESOLUCION: 11001-3-22-1939 del 26 AGOSTO de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACION KARAKALI, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, y se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total, para el proyecto denominado KARAKALI, en los predios localizados en la KR 15 63 A 22, KR 15 63 A 28, CL 63 A BIS 14 41, CL 63 A BIS 14 51, CL 63 A BIS 14 57 de la Localidad de Barrios Unidos.

ARTICULO 10. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA Y DEMOLICION TOTAL DEL PROYECTO KARAKALI APARTAMENTOS

Aprobar el Proyecto arquitectónico denominado KARAKALI, en UNA EDIFICACIÓN DE DIECISÉIS (16) PISOS, PARA CIENTO (128) UNIDADES DE VIVIENDA (VIS), EL TOTAL DEL PROYECTO PLANTEA DIECISEIS (16) CUPOS DE ESTACIONAMIENTO PRIVADOS, SIETE (7) CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS DE VISITANTES, DEL TOTAL DE ESTACIONAMIENTOS SE PROPONEN ONCE (11) EN SITIO Y DOCE (12) SE PAGARAN AL FONDO COMPENSATORIO DEL IDU, EL CUPO (1) CON DIMENSIONES PARA PERSONAS EN CONDICIÓN DE DISCAPACIDAD SE DEJAN EN SITIO Y TRECE (13) CUPOS PARA BICICLETAS.

El proyecto arquitectónico se aprueba con las siguientes áreas construidas:

• Área del Lote:	939,89 m2.
• Área útil Resultante:	719,67 m2.
• Área sótanos:	00,00 m2.
• Área construida en primer piso:	528,66 m2.
• Área construida pisos restantes:	4.177,96 m2.
• Área total construida:	4.706,62 m2.
• Uso: Vivienda multifamiliar V.I.S.,	
• Alturas:	
Plataforma cuatro (4) pisos:	(11,50 mts)
Torre doce (12) pisos:	(40,48 mts)
• Número de etapas:	Una (1).
• Índice de Ocupación:	No Aplica
• Índice de construcción Básico:	3.00 / 2.819,67 m2
• Índice de construcción Máximo:	5.00 / 4.699,45 m2
• Índice de construcción final Propuesto:	3.479 / 3.269,86 m2
• Índice de construcción adicional propuesto:	0.479 / 450,19 m2
• Antejardín:	No Aplica
• Cerramiento:	No Plantea
• Voladizo:	No Aplica

El proyecto dos (2) unidades de vivienda para personas en condición de movilidad reducida, que corresponden al 1% del total de las unidades de vivienda proyectadas, conforme el diseño presentado en los Planos Arquitectónicos, que hace parte integral de la presente aprobación.

EQUIPAMIENTO COMUNAL

• Equipamiento Comunal Privado Exigido:	768,00 m2.
• Equipamiento Comunal Propuesto:	821,65 m2.

REFERENCIA: 11001-3-21-1848

RESOLUCION: 11001-3-22-1939 del 26 AGOSTO de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN KARAKALI, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, y se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total, para el proyecto denominado KARAKALI, en los predios localizados en la KR 15 63 A 22, KR 15 63 A 28, CL 63 A BIS 14 41, CL 63 A BIS 14 51, CL 63 A BIS 14 57 de la Localidad de Barrios Unidos.

	ÁREA	PORCENTAJE
Zonas Verdes Recreativas	316,04 m2	41 %
Servicios Comunes	523,70 m2	68 %
Estacionamientos adicionales	00,00 m2	0 %

- Estacionamientos: Demanda de estacionamientos B

	TIPO	PROPUESTOS
Vivienda 128 un	Residentes 1x8	16 (*)
	Visitantes 1x18	7(**)
Personas en condición de Discapacidad		1(Incluido Visit)
Bicicletas		13

(*) En sitio cinco (5) y once (11) a compensar al IDU.

(**) En sitio seis (6) y uno (1) a compensar al IDU.

EL PROYECTO GENERA DOCE (12) CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS QUE SERÁN CANCELADO AL FONDO COMPENSATORIO DE ESTACIONAMIENTOS A CARGO DEL I.D.U. SEGÚN RESOLUCIÓN 4571 DE 2022, POR LA CUAL SE LIQUIDÓ EL VALOR A COMPENSAR POR CONCEPTO DE PARQUEADEROS Y/O ESTACIONAMIENTOS. DICHA SUMA DE DINERO DEBE SER CANCELADA POR PARTE DE LOS TITULARES DE LA LICENCIA DENTRO DE LOS DIEZ (10) DÍAS HÁBILES SIGUIENTES A LA EJECUTORIA DEL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO, SO PENA QUE OPERE LA CONDICIÓN RESOLUTORIA A LA QUE SE ENCUENTRA SOMETIDO ESTE ACTO ADMINISTRATIVO EN EL EVENTO EN QUE NO SE EFECTUÉ EL PAGO DENTRO DEL PLAZO SEÑALADO EN LA CITADA RESOLUCIÓN.

ESTRUCTURA

Las principales características estructurales y geotécnicas del proyecto estructural en cumplimiento del Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistente NSR-10, el Plan de Ordenamiento Territorial Decreto 190 de 2004 y la Microzonificación Sísmica de Bogotá D.C. – Decreto 523 de 2010, son:

Aspecto	Descripción
Remoción en masa	No
Inundación	No
Microzonificación Sísmica	Aluvial -100
Tipo de Cimentación	Pilotes, Dados y Vigas
Tipo de estructura	Muros en Concreto DMO
Método de diseño	Resistencia Última
Elementos no estructurales	Grado de desempeño: Bajo

REFERENCIA: 11001-3-21-1848

RESOLUCION: 11001-3-22-1939 del 26 AGOSTO de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACION KARAKALI, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, y se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total, para el proyecto denominado KARAKALI, en los predios localizados en la KR 15 63 A 22, KR 15 63 A 28, CL 63 A BIS 14 41, CL 63 A BIS 14 51, CL 63 A BIS 14 57 de la Localidad de Barrios Unidos.

Análisis Sísmico	Análisis Dinámico Elástico (Modal)
Grupo de uso edificación	Grupo de uso: I Estructuras de Ocupación Normal
Revisor Independiente externo	Si

PRECISIONES:

- Se debe dar cumplimiento a lo establecido en la ley 361 de 1997 y decreto 1077 de 2015 en cuanto a accesibilidad, movilidad y transporte de personas en condiciones de discapacidad.
- En el expediente reposan las especificaciones técnicas del sistema para garantizar en el proyecto la accesibilidad a personas con discapacidad; su implementación es obligación del constructor responsable
- Linderos y áreas del predio según plano CU3BU319/4-00 que se adopta mediante la presente resolución.
- Es responsabilidad del arquitecto diseñador y del constructor responsable dar cumplimiento a lo dispuesto en el capítulo A.9, títulos j, K del reglamento NSR10, el proyecto requiere supervisión técnica según título I de NSR10 y Decreto 1077/2015, microzonificación sísmica Decreto Distrital 523 / 2010, el constructor deberá garantizar la estabilidad de construcciones vecinas según Decreto 1077 / 2010, título H NSR10 y Res 110 / 14, cuenta con revisor estructural independiente Carlos Medina.

NOTA: Hacen parte del presente acto un (1) plano Urbanístico No. CU3BU319/4-00, (13) planos arquitectónicos, (3) memoria de cálculos, (80) Planos Estructurales, (1) Estudio de suelos, (4) Memorial de Responsabilidad, (1) Memorial del Revisor Externo, (1) Memorias de Elementos No Estructurales, (2) Plano de Elementos No Estructurales.

ARTICULO 11. IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES ASOCIADOS A LA LICENCIA.

11.1. PARTICIPACION EN PLUSVALIA.

De conformidad con lo establecido en el artículo 35 del Decreto 823 de 2019 "Por el cual se incorporan áreas al Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana sobre el corredor de la Primera Línea de Metro de Bogotá, se adoptan las fichas normativas para su desarrollo y se dictan otras disposiciones", **NO se configura hecho generador de Plusvalía**; de conformidad con el artículo 181 del decreto ley 019 de 2012, no es exigible el cobro por no estar inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria.

11.2. CARGAS URBANISTICAS.

Que el proyecto cumple con las cargas urbanísticas exigidas en el Artículo 25 del Decreto Distrital 823 de 2019, para acceder a la mayor edificabilidad así:

- a). Generación de Espacio Público Peatonal, se cumple En Sitio



REFERENCIA: 11001-3-21-1848

RESOLUCION: 11001-3-22-1939 del 26 AGOSTO de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACION KARAKALI, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, y se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total, para el proyecto denominado KARAKALI, en los predios localizados en la KR 15 63 A 22, KR 15 63 A 28, CL 63 A BIS 14 41, CL 63 A BIS 14 51, CL 63 A BIS 14 57 de la Localidad de Barrios Unidos.

b). Ampliación de las Vías de la malla vial local e intermedia contiguas a los predios, se cumple En Sitio

11.3. IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA.

El solicitante presentó auto declaración del Impuesto de Delineación Urbana, como requisito para la expedición de la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva demolición total del proyecto **KARAKALI**, pre impreso No. 2022032010100044592 de 2022, por la suma de Cero Pesos (\$0,00.º) M/CTE, por tratarse de un Proyecto de Vivienda de Interés Social.

ARTICULO 12. OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y DEL TITULAR DE LA LICENCIA.

Se determinan las siguientes obligaciones a cargo del titular de la Licencia, del Urbanizador Responsable del desarrollo **URBANIZACION KARAKALI**, las cuales se deben cumplir en los plazos que se indican en la presente Resolución y son fundamentalmente las requeridas para la realización y culminación del proceso de desarrollo por reurbanización, de conformidad con lo establecido en los artículos 21 del Decreto 651 de 2019 y artículos 2.2.6.1.2.3.6, 2.2.6.1.4.5, 2.2.6.1.4.6 y 2.2.6.1.4.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

12.1. OBLIGACIONES GENERALES DEL URBANIZADOR.

Son obligaciones del urbanizador responsable, o del titular de la licencia de urbanismo respectiva, entre otras, las siguientes.

- Efectuar las cesiones obligatorias gratuitas para espacio público de acuerdo con las condiciones establecidas en la Ley 388 de 1997, el POT y las demás normas aplicables sobre la materia. Para efectos de la entrega titulación de las áreas de cesión obligatoria a nombre del Distrito, por intermedio del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público (DADEP) o la entidad competente, se deberá cumplir con lo establecido en el parágrafo del artículo 117 de la Ley 388 de 1997, así como en el artículo 275 del POT, el Decreto Distrital 545 de 2016 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.
- Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.
- Ejecutar las obras sobre las vías de la malla vial intermedia y local de uso público, incluidos sus andenes, cumpliendo con las especificaciones técnicas que señale el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, y la Cartilla de Andenes adoptada mediante el Decreto Distrital 308 de 2018, para el diseño y construcción de andenes del Distrito Capital, o la norma que los derogue, modifique o sustituya.

REFERENCIA: 11001-3-21-1848

RESOLUCION: 11001-3-22-1939 del 26 AGOSTO de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACION KARAKALI, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, y se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total, para el proyecto denominado KARAKALI, en los predios localizados en la KR 15 63 A 22, KR 15 63 A 28, CL 63 A BIS 14 41, CL 63 A BIS 14 51, CL 63 A BIS 14 57 de la Localidad de Barrios Unidos.

- Conforme lo establecido en el artículo 32 del Decreto Distrital 823 de 2019, corresponde al titular de la licencia urbanística, elaborar para la evaluación y aprobación de la Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo, de Bogotá EAB - ESP, un documento técnico sobre la existencia y estado de las redes de servicios de acueducto y alcantarillado, con el fin que esta entidad defina la necesidad de ejecutar obras de renovación y/o rehabilitación de las redes existentes en el sector en donde se localiza el proyecto.
- Incluir en el diseño lo establecido en la Ley 361 de 1997 adicionada por la Ley 1287 de 2009, el Decreto Nacional 1077 de 2015, las normas técnicas NTC-4279 de 2005, NTC-4774 de 2006, NTC-5610 de 2008 y NTC-4143 de 2009 y demás normas vigentes en la materia.
- Las demás establecidas en la normatividad aplicable.
- Construir las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, con sujeción a los Planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos.
- Mantener en la obra la licencia y Planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- Diseñar y ejecutar las obras aplicando las disposiciones de la normatividad vigente, sobre accesibilidad para personas con movilidad reducida.
- 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 defina.
- Incorporar las áreas públicas en la Escritura Pública de constitución de la urbanización, expresando que ese Acto implica cesión gratuita de las áreas públicas objeto de cesión al Distrito Capital, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1077 de 2015 y en los Artículos 275 y 478, Numeral 10 del Decreto 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. y Decreto Distrital 845 de 2019.
- 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, para aquellos proyectos que no requieran licencia ambiental o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental - PMRRA, de conformidad con el Decreto No.2041 de 2014, Decreto 1077 de 2015, la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
- Instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de 100 cm. por 70 cm., localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo objeto de la Licencia, de conformidad con lo estipulado



REFERENCIA: 11001-3-21-1848

RESOLUCION: 11001-3-22-1939 del 26 AGOSTO de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACION KARAKALI, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, y se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total, para el proyecto denominado KARAKALI, en los predios localizados en la KR 15 63 A 22, KR 15 63 A 28, CL 63 A BIS 14 41, CL 63 A BIS 14 51, CL 63 A BIS 14 57 de la Localidad de Barrios Unidos.

en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015. En la valla se deberán incluir todos y cada uno de los aspectos contenidos en los Numerales 1 al 5 del artículo 2.2.6.1.4.9 del citado Decreto.

- La valla o aviso se instalará antes de iniciar cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalada durante todo el tiempo de la ejecución de la obra.
- Que en caso que durante el proceso de excavación o la ejecución de la misma obra, se lleguen a encontrar elementos que hagan parte del patrimonio arqueológico de la Nación, de inmediato debe informarse al Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, a las autoridades civiles y policivas y al Instituto Colombiano de Antropología e Historia, para implementar un programa de arqueología Preventiva que permita evaluar los niveles de afectación esperados sobre el patrimonio arqueológico por las intervenciones mencionadas; así como formular y aplicar las medidas de manejo a que haya lugar.
- Expedida la presente licencia, corresponde al titular de la licencia urbanística, elaborar para la evaluación y aprobación de la Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Bogotá EAB – ESP, un documento técnico sobre la existencia y estado de las redes de servicios de acueducto y alcantarillado, de las redes existentes en el sector en donde se localiza el proyecto.
- Si la Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Bogotá EAB – ESP considera necesario la ejecución de obras de renovación y/o rehabilitación de redes de acueducto y/o alcantarillado de las redes existentes en el sector en donde se localiza el proyecto, el interesado debe dar cumplimiento a las condiciones establecidas en la Resolución N.º 0755 de 2014 o la norma que la modifique, adicione o sustituya, por la cual se adopta el Reglamento de Urbanizadores y Constructores de la Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Bogotá EAB – ESP, así como las disposiciones que la adicionen, modifiquen o complementen.

PARAGRAFO 1. Estas obligaciones se entienden incluidas en la correspondiente licencia urbanística, aun cuando no queden estipuladas expresamente en las mismas, y deben estar soportadas en la Carta de Compromisos suscrita con la EAB-ESP.

PARAGRAFO 2. Los costos asociados a la elaboración del documento técnico de que trata este artículo serán reconocidos por la Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Bogotá EAB – ESP, acorde con lo establecido en el parágrafo del artículo 1º de la Resolución 0146 de 2014 o aquella que la sustituya, modifique o derogue.

PARAGRAFO 3. La totalidad de las obligaciones establecidas en el Decreto 823 de 2019 "Por el cual se incorporan áreas al Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana sobre el corredor de la Primera Línea de Metro de Bogotá, se adoptan las fichas normativas para su desarrollo y se dictan otras disposiciones", se entenderán incluidas en la presente Resolución, aun cuando no queden estipuladas expresamente en la misma.

REFERENCIA: 11001-3-21-1848

RESOLUCION: 11001-3-22-1939 del 26 AGOSTO de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACION KARAKALI, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, y se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total, para el proyecto denominado KARAKALI, en los predios localizados en la KR 15 63 A 22, KR 15 63 A 28, CL 63 A BIS 14 41, CL 63 A BIS 14 51, CL 63 A BIS 14 57 de la Localidad de Barrios Unidos.

PARAGRAFO 4. De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.4.1.7.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, con la expedición de la presente Resolución no se requerirá licencia de intervención u ocupación del espacio público para ejecutar las obras de espacio público previstas. Tampoco se requerirá licencia de intervención u ocupación del espacio público para, ejecutar las obras que permitan conectar las vías aprobadas en la licencia de urbanización con las demás vías o espacios públicos existentes del Distrito Capital.

La presente Licencia no autoriza la tala de árboles, ni la intervención de elementos naturales que tengan un valor urbanístico y/o ambiental, en cuyo caso requerirá de los permisos necesarios, en el evento de que la autoridad ambiental competente lo requiera, conforme a lo previsto por el Decreto Nacional No.2041 de 2014, Resolución 5983 de 2011 de la Secretaría de Ambiente – SDA y el Jardín Botánico.

ARTICULO 13. Para todos los fines legales las obligaciones del Titular de la Licencia y del Urbanizador Responsable, enumeradas en la presente Resolución, están referidas a los siguientes documentos, los cuales hacen parte integral de la misma:

- La solicitud de los interesados de aprobación de Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, radicada bajo el número de referencia No.11001-3-21-1848.
- El Plano del Proyecto Urbanístico de la URBANIZACION KARAKALI, aprobado bajo el número de archivo. CU3BU319/4-00 y el medio magnético correspondiente a su archivo digital, radicados con referencia No. 11001-3-21-1848.
- Los proyectos de redes que aprueben las diferentes empresas de servicios públicos y las cartas de compromisos respectivas, los diseños de vías y rasantes del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU y la nomenclatura que asigne la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD.
- Las pólizas de garantía exigidas por el Decreto Distrital 845 de 2019 y Decreto Distrital 502 de 2003.
- Los demás documentos que hagan parte del Proyecto Urbanístico que se aprueba y de la Licencia de Re Urbanización que se concede para el desarrollo referido mediante la presente Resolución, para el Desarrollo tantas veces citado.

ARTICULO 14. CAUSALES DE PERDIDA DE FUERZA EJECUTORIA DE LA LICENCIA.

- Incumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente Resolución y las demás que se deriven del proceso de desarrollo por urbanización, de acuerdo con lo dispuesto en las normas vigentes.

REFERENCIA: 11001-3-21-1848

RESOLUCION: 11001-3-22-1939 del 26 AGOSTO de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACION KARAKALI, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, y se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total, para el proyecto denominado KARAKALI, en los predios localizados en la KR 15 63 A 22, KR 15 63 A 26, CL 63 A BIS 14 41, CL 63 A BIS 14 51, CL 63 A BIS 14 57 de la Localidad de Barrios Unidos.

- Toda Licencia de Urbanización se entiende condicionada al pago de las obligaciones fiscales y tributarias que pesen sobre los inmuebles objeto de la solicitud, o que figuren a cargo del Propietario y Urbanizador. Así mismo, se entiende condicionada a que el Urbanizador constituya las pólizas y garantías de cumplimiento de sus obligaciones, dentro de los plazos señalados en la Licencia, conforme a los reglamentos que se expidan para el efecto.
- Si los plazos se vencieran sin que se hubieran cancelado las obligaciones y/o constituido las garantías de que trata el inciso anterior, la condición se considerará fallida y operará la pérdida de fuerza ejecutoria de la Licencia. En ese caso, si el solicitante insiste en adelantar el proceso de desarrollo, deberá iniciar de nuevo las gestiones para obtener la Licencia de Urbanización, sin que sea posible tener en cuenta la actuación surtida anteriormente.
- En ningún caso, ni siquiera cuando el interesado o Urbanizador invoque o acredite la calidad de organización popular de vivienda, podrá exceptuarse a ninguna entidad o persona natural o jurídica del cumplimiento de los requisitos y exigencias contenidas en la presente Resolución y en particular en este Artículo, toda vez que lo establecido en este Acto Administrativo, tiene como finalidad la defensa de los intereses del Distrito Capital de Bogotá y de las personas que adquieren los inmuebles que se segreguen y produzcan, como resultado del proceso de Urbanización.

ARTICULO 15. LOS DERECHOS DEL TITULAR DE LA LICENCIA Y URBANIZADOR.

- El derecho a subdividir, a parcelar o lotear el terreno en la forma prevista en el Plano Oficial de la Urbanización.
- Una vez registrada la Escritura de Constitución de la Urbanización ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos, adquieren el derecho a iniciar las ventas del Proyecto respectivo, previo cumplimiento de la radicación de los documentos a que se refiere el Artículo 120 de la Ley 388 de 1997.
- El derecho a gestionar la aprobación de los reglamentos de copropiedad o de propiedad horizontal, conforme a las normas sobre la materia.
- Los demás que se desprendan de las normas y reglamentos vigentes.

ARTICULO 16. Para efectos de lo señalado en el parágrafo 3 del artículo 181 de Decreto 019 de 2012, remitir copia de la presente una vez ejecutoriada a la Secretaria Distrital de Planeación – SDP.

REFERENCIA: 11001-3-21-1848

RESOLUCION: 11001-3-22-1939 del 26 AGOSTO de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado URBANIZACION KARAKALI, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, y se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total, para el proyecto denominado KARAKALI, en los predios localizados en la KR 15 63 A 22, KR 15 63 A 28, CL 63 A BIS 14 41, CL 63 A BIS 14 51, CL 63 A BIS 14 57 de la Localidad de Barrios Unidos.

ARTICULO 17. La presente Resolución debe notificarse de manera electrónica en los términos del artículo 4º del Decreto 491 de 2020 y contra ella procede el recurso de reposición ante esta Curaduría Urbana dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación (Artículo 76 ibidem y artículo 2.2.6.1.2.3.4 del Decreto 1077 de 2015). En el evento en que la notificación o comunicación no pueda hacerse de forma electrónica, se seguirá el procedimiento normal previsto por el Decreto 1077 de 2015.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CUMPLASE.


ARQ. ANA MARIA CADENA TOBON
Curadora Urbana No.3 de Bogotá D.C.

Aprobó: Arq. Natalia Borjila Corrales
Coordinadora de Urbanismo

Proyectó: Arq. Jaime Andrés Delgado Caba
Arquitecto de Urbanismo

Aprobó: Ing. José Joaquín Álvarez
Coordinador de Ingeniería

Aprobó: Ing. Julián Sarmiento
Coordinador de Ingeniería

Aprobó: Juliana Restrepo
Dpto. Jurídico

FECHA DE EJECUTORIA: **01 NOV 2022**