

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

SECRETARÍA DE HABITAT

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

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

**INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE**

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social <b>TOLEDO 103A S.A.S.</b>		2. Identificación del representante legal <b>3.228.025</b>		3. Registro para la enajenación de inmuebles <b>2022044</b>	
3. Representante legal de la persona jurídica <b>RAFAEL ACOSTAMADIEDO</b>		4. Identificación del representante legal <b>3.228.025</b>		5. Registro para la enajenación de inmuebles <b>2022044</b>	
6. Dirección <b>CALLE 24 D No. 40 - 08</b>		7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: <b>toledo103asas@gmail.com</b>		8. Teléfono <b>2694481</b>	

**INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA**

9. Nombre del proyecto de vivienda <b>LA GIRALDA 103 A</b>		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ¿es ÚNICA etapa? <b>UNICA</b>	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: <b>10 APARTAMENTOS Vivienda no VIS/VIIP más 22 APARTAMENTOS VIS 1 Vivienda de Interés Social</b>			
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) <b>CARRERA 103A No. 23B - 04</b>		13. Localidad - UPZ Elija un elemento.	
14. Estrato <b>3</b>		15. Número de garajes (Visitantes más Privados de la etapa de esta radicación) <b>22</b>	
16. Licencia de urbanismo <b>N/A</b>		17. Licencia de construcción <b>11001-1-23-2596</b>	
Fecha de ejecutoria <b>N/A</b>		Fecha de ejecutoria <b>12-oct.-2023</b>	
Curaduría <b>N/A</b>		Curaduría <b>1</b>	
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) <b>595,70</b>		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) <b>1910.70</b>	
20. Área a construir para esta radicación (m²) <b>759.84</b>		21. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo <b>0%</b>	
22. Afectación por fenómenos de remoción en masa <b>NO tiene Amenaza y NO requiere obras de mitigación</b>		23. Oficio del aval, con Radicación <b>N°</b>	
24. Chip(s) <b>AAA0077SMUZ</b>		25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) <b>050C00746215</b>	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos <b>20% \$ 535.803.058</b>		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. <b>28-feb.-2025</b>	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? <b>SI</b>		Escritura número <b>SI</b>	
Fecha <b>SI</b>		Notaría <b>SI</b>	
29. Tiene Gravamen hipotecario? <b>NO</b>		Escritura número <b>NO</b>	
Fecha <b>NO</b>		Notaría <b>NO</b>	
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? <b>SI</b>		Entidad Fiduciaria <b>BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA</b>	
Escritura o Contrato número <b>2489</b>		Fecha <b>30-sep.-2022</b>	
Vigencia <b>30-sep.-2023</b>		Prórroga <b>30-sep.-2024</b>	

**DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS**

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

Para todos los efectos legales, declaro que me cifo a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)		<b>RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N°</b> <b>400020230221 -</b>		<b>FECHA</b> <b>18 OCT 2023</b>	
 <b>RAFAEL ACOSTAMADIEDO</b> Nombre y firma del solicitante Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado		La persona natural o jurídica queda habilitada para ejercer la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda de que trata el Artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979, y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, a partir del día:  <b>09 NOV 2023</b> Nombre y firma del funcionario que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos			
		Observaciones:			

**IMPORTANTE:**

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



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

ENAJENADOR: <u>Toledo 103 S.A.S</u>				
Nombre del Proyecto: <u>LA GIRALDA 103 A</u>				
(La presente revisión no constituye la radicación de documentos de que trata el Art. 71 de la Ley 962/05)				
<b>I. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS</b>				
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.	✓		
Radicaciones 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.	Anexar formato Certificación de Acreedor Hipotecario- PM05-FO125 diligenciado por el banco con prorratas anexas si el acreedor es entidad crediticia.		✓	
	Carta del acreedor particular que expresa textualmente la obligación de ley.		✓	
Coadyuvancia 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.		✓	
	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.	✓		validar
	Formato PM05-FO121 Anexo Financiero, validar sumatoria de costos y financiación, utilidad, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓		validar
	Formato PM05-FO121 Anexo Ventas, validar numero de unidades y diligenciado totalmente, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓		Cambiar fecha 2015.
	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.	✓		Inventarios y presupuesto
	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.	✓		Agresar otros
	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.	✓		
	En casos de afectación por remoción en masa categoría media y/o alta, debe adjuntar el oficio de aval para la radicación, expedido por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría del Hábitat. El cual se obtiene con tramite previo. (Ver 2. Solicitud Previa.)			
	Formato impreso en tamaño oficio. Sin tachones y/o enmendaduras que todos los campos estén debidamente diligenciados			



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

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

Formato PM05-FO086 Radicación de documentos.	Verificar que los datos relacionados sean del proyecto y estén correctos.			
	Documentos debidamente firmados.			
	Documentos legibles.			
	Documentos ordenados y sin mutilaciones.			
	Expediente foliado a lápiz, parte superior derecha. Desde la primera página. Incluidos planos. El formato de radicación lleva el folio No. 1.			
	Los planos deben entregarse doblados uno a uno de acuerdo a la norma NTC 1648, foliados y legajados al final de la carpeta			

2. SOLICITUD PREVIA - VISITA Y/O PRONUNCIAMIENTO POR RIESGO DE REMOCIÓN EN MASA CATEGORIA MEDIA Y/O ALTA

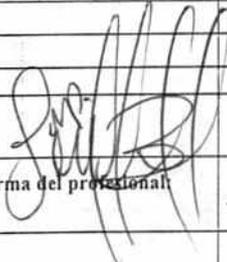
Elemento de revisión	CUMPLE	NA	OBSERVACIONES
Copia de la Licencia urbanística del proyecto, debidamente ejecutoriada, con los planos que formen parte de la misma y que deberán incluir las etapas del proyecto, si las hay. En caso de no haber realizado trámite de licencia urbanística expresarlo por escrito en el oficio de la solicitud con la debida justificación.			
Copia de la Licencia Urbanística de Construcción del proyecto debidamente ejecutoriada.			
Estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa que incluya el planteamiento y las recomendaciones de las obras de mitigación determinadas por el consultor responsable del estudio. Cuando este estudio haya sido objeto de actualización se deberán incluir todas las versiones y cada versión deberá contar con los anexos que incluyan carta de responsabilidad y planos a una escala legible. La documentación debe estar firmada por el consultor responsable, y con las características que permitan leer claramente las obras de mitigación. En caso de no haber realizado estudio de remoción en masa por favor expresarlo por escrito en el oficio de la solicitud con la debida justificación.			
Concepto favorable del IDIGER, o la entidad que corresponda, sobre la fase II correspondiente a las obras de mitigación. Este concepto es el que emite IDIGER sobre el estudio de remoción en masa, y el pronunciamiento frente a las actualizaciones del estudio si las hay. Cuando el proyecto no requiere la presentación de estudios por remoción en masa, deberá presentarse el concepto que emite el IDIGER y que certifica dicha situación.			

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

OBSERVACIONES:

- 1. Validar Radicación de radicación e inscripción
- 2. EFILIO INICIAL ANEXA NA
- 3. INTERVENIR FIRMADO INVENTARIO Proyecto la Giraldá
- 4. Adjuntar Immutación de contrato de fiducia

PROFESIONAL QUE REVISÓ: Maria Paula Sumallo  
Fecha de verificación: 21/09/2023 - 13/09/2023

  
Firma del profesional

C.C: \_\_\_\_\_

RADICACIÓN COMPLETA:

SOLICITUD INCOMPLETA:

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

Nombre: \_\_\_\_\_

Firma: \_\_\_\_\_  
C.C: \_\_\_\_\_



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

**Certificado generado con el Pin No: 231013534283960906 Nro Matrícula: 50C-746215**

Pagina 1 TURNO: 2023-701450

Impreso el 13 de Octubre de 2023 a las 10:10:34 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 18-10-1983 RADICACIÓN: 1983-91957 CON: DOCUMENTO DE: 31-12-1899

CODIGO CATASTRAL: **AAA0077SMUZCOD** CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

UN INMUEBLE CONSISTENTE EN UNA CASA DE 900 V2, DE CABIDA ZONA DE FONTIBON LINDA: NORTE, CON PROPIEDAD DE MAXIMILIANO RODRIGUEZ; ORIENTE, CON LAS ANTIGUAS BA/ERAS MUNICIPALES PROPIEDAD DE LA SOCIEDAD DE AGRICULTURAS; SUR, CON LA PROYECTADA CALLE 17 PROPIEDAD ANTES DE DOLORES Z DE BUSTOS HOY DE LUIS A. PINTO Y JOSE MANUEL TORRES Y OCCIDENTE CON LA CARRERA 10.- DEL PUNTO A AL PUNTO B EN 32.3M CON KR 103A DEL PUNTO B AL PUNTO C EN 18 CON KR103A 23-80, DEL PUNTO C AL PUNTO D EN 15.4M CON KR 103BIS 23B 05, DEL PUNTO D AL PUNTO E EN 7.2 CON KR103BIS 23B-17, DEL PUNTO E AL PUNTO F EN 7.4M CON KR103BIS 23B-27, DEL PUNTO F AL PUNTO G EN 4.5M CON KR 103BIS 23B 33, DEL PUNTO G AL PUNTO A EN 17.7M CON KR 103A 23B-34. DEL PUNTO A AL PUNTO B EN 32.3M CON KR 103A DEL PUNTO B AL PUNTO C EN 18 CON KR103A 23-80, DEL PUNTO C AL PUNTO D EN 15.4M CON KR 103BIS 23B 05, DEL PUNTO D AL PUNTO E EN 7.2 CON KR103BIS 23B-17, DEL PUNTO E AL PUNTO F EN 7.4M CON KR103BIS 23B-27, DEL PUNTO F AL PUNTO G EN 4.5M CON KR 103BIS 23B 33, DEL PUNTO G AL PUNTO A EN 17.7M CON KR 103A 23B-34.

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COORDINAMENTACION:**

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

3) KR 103A 23B 04 (DIRECCION CATASTRAL)

2) CARRERA 10 A 36-04 HOY

1) CARRERA 10 A 17-08

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 26-02-1955 Radicación:

Doc: ESCRITURA 4615 del 22-12-1954 NOTARIA 8 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: GUTIERRES DE CEPEDA SARA

DE: HOYOS JULIO ALBERTO



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

**Certificado generado con el Pin No: 231013534283960906**

**Nro Matrícula: 50C-746215**

Pagina 2 TURNO: 2023-701450

Impreso el 13 de Octubre de 2023 a las 10:10:34 AM

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

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

A: RODRIGUEZ DE CAICEDO LEONOR (1/4) X

A: RODRIGUEZ JOSE JULIO 3/4

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 06-04-1964 Radicación:

Doc: ESCRITURA 678 del 21-02-1963 NOTARIA 2 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 351 VENTA DERECHOS DE CUOTA

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

DE: GOMEZ RODRIGUEZ JOSE JULIO

A: RODRIGUEZ DE CAICEDO LEONOR 3/4 X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 07-10-1983 Radicación: 1983-91957

Doc: SENTENCIA SN del 12-08-1982 JUZG.21 C.CTO. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: CAICEDO JESUS ENRIQUE

DE: RODRIGUEZ DE CAICEDO LEONOR

A: CAICEDO RODRIGUEZ BERNARDO CC# 19064323 X

A: CAICEDO RODRIGUEZ ELSA X

A: CAICEDO RODRIGUEZ FABIO CC# 16689151 X

A: CAICEDO RODRIGUEZ IRMA X

A: CAICEDO RODRIGUEZ JESUS ENRIQUE X

A: CAICEDO RODRIGUEZ JULIA CC# 4178538 X

A: CAICEDO RODRIGUEZ ROBERTO CC# 2856294 X

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 08-08-1985 Radicación: 1985-100319

Doc: ESCRITURA 1403 del 29-07-1985 NOTARIA 9 de CALI

VALOR ACTO: \$50,000

ESPECIFICACION: : 351 VENTA DERECHOS DE CUOTA---- 14.28%

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

DE: CAICEDO RODRIGUEZ ROBERTO CC# 2856294

A: BERON DE ARZAYUS GENERY CC# 29302711 X

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 04-04-1986 Radicación: 1986-40255

Doc: ESCRITURA 1926 del 03-10-1985 NOTARIA 9 de CALI

VALOR ACTO: \$130,000

ESPECIFICACION: : 351 VENTA DERECHOS DE CUOTA

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

DE: BERON DE ARZAYUS CENERY

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

**Certificado generado con el Pin No: 231013534283960906 Nro Matrícula: 50C-746215**

Pagina 3 TURNO: 2023-701450

Impreso el 13 de Octubre de 2023 a las 10:10:34 AM

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

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

**A: CAICEDO RODRIGUEZ BERNARDO**

**CC# 19064323 X**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 16-07-1986 Radicación: 1986-83750

Doc: ESCRITURA 2082 del 28-06-1986 NOTARIA 14 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$2,200,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: CAICEDO RODRIGUEZ BERNARDO

CC# 19064323

DE: CAICEDO RODRIGUEZ FABIO

CC# 16689151

DE: CAICEDO RODRIGUEZ JULIA

CC# 4178538

DE: CAYCEDO DE ACOSTA IRMA

CC# 20217757

DE: CAYCEDO RODRIGUEZ ELSA

CC# 20337938

DE: CAYCEDO RODRIGUEZ JESUS ENRIQUE

CC# 17130218

**A: HERMANOS BAENA CORREA LTDA.**

**NIT# 60351975 X**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 19-05-2017 Radicación: 2017-38236

Doc: ESCRITURA 884 del 09-05-2017 NOTARIA CATORCE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$60,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: HERMANOS BAENA CORREA LTDA.

NIT# 60351975

**A: BAENA DE DUARTE AMPARO CECILIA**

**CC# 41423485 X**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 19-01-2023 Radicación: 2023-1711

Doc: RESOLUCION 104485 del 24-11-2022 CATASTRO DISTRITAL - UNIDAD ADMON de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACTUALIZACION DE LINDEROS: 0903 ACTUALIZACION DE LINDEROS AREA 595.7M

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

DE: UNIDAD ADM/ CATASTRO DISTRITAL

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 18-04-2023 Radicación: 2023-30461

Doc: ESCRITURA 288 del 22-02-2023 NOTARIA PRIMERA de BOGOTA D.C.

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

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: BAENA DE DUARTE AMPARO CECILIA

CC# 41423485

**A: TOLEDO 103A S.A.S.NIT:901.511.842-6**

**X**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*9\***



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231013534283960906

Nro Matrícula: 50C-746215

Pagina 4 TURNO: 2023-701450

Impreso el 13 de Octubre de 2023 a las 10:10:34 AM

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

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

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2007-11357 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: C2023-12610 Fecha: 14-07-2023

SE CORRIGE NIT VALE ART.59 LEY 1579 DEL 2012 AUXDE105 C2023-12610

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2023-701450**

**FECHA: 13-10-2023**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

El Registrador: JAVIER SALAZAR CARDENAS

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO  
La guarda de la fe pública

ESTA HOJA HACE PARTE INTEGRANTE DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA DEL APARTAMENTO \_\_\_, GARAJE \_\_\_ Y DEPÓSITO \_\_\_

**EDIFICIO LA GIRALDA 103 A PROPIEDAD HORIZONTAL**  
**PROMESA DE COMPRAVENTA**  
**APARTAMENTO No. \_\_\_, GARAJE \_\_\_ Y DEPÓSITO \_\_\_**  
**VIS/NO VIS**

FECHA: \_\_\_\_\_  
PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES): \_\_\_\_\_ C.C. \_\_\_\_\_  
Matrícula Inmobiliaria Número: Apartamento \_\_\_: la que asigne la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Centro  
Valor de la Promesa: \_\_\_\_\_ salarios mínimos mensuales legales vigentes (\_\_\_\_\_ SMMLV). A la fecha, año 2023 son \_\_\_\_\_ pesos m/cte. (\$ \_\_\_\_\_).

Entre los suscritos, de una parte **JULIA INÉS GUTIÉRREZ MARTÍNEZ** mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C. identificada con la cédula de ciudadanía número 51.585.588 de Bogotá en calidad de suplente del representante legal y por tanto, en nombre y representación de la sociedad **TOLEDO 103A S.A.S.** con NIT 901.511.842-6 sociedad comercial, con domicilio en Bogotá D.C. constituida por documento privado de junta de socios del 17 de agosto de dos mil veintiuno (2021), debidamente facultada, lo cual se acredita con el certificado de Cámara de Comercio, quien para los efectos de este contrato se denominará **LA PROMITENTE VENDEDORA** y por la otra parte \_\_\_\_\_, mayor(es) de edad, identificado(a)(s) con cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, de estado civil \_\_\_\_\_, quien(es) en adelante se denominará(n) **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, se ha celebrado el contrato de Promesa de Compraventa contenido en las siguientes cláusulas:

**PRIMERA.- OBJETO NOMENCLATURA Y LINDEROS:** LA PROMITENTE VENDEDORA se compromete a transferir a título de venta a favor de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** y éste(a)(os) a su vez se obliga(n) a comprar por el régimen de propiedad horizontal el derecho de dominio y la posesión que LA PROMITENTE VENDEDORA en la actualidad tiene y ejercita sobre los siguientes inmuebles: el APARTAMENTO \_\_\_, garaje \_\_\_ y el depósito \_\_\_ localizados en el proyecto denominado comercialmente con el nombre de EDIFICIO LA GIRALDA 103 A PROPIEDAD HORIZONTAL situado en Bogotá D. C. cuyo lote se compone de un predio con dirección carrera 103 A No. 23 B - 04 que en virtud de la Licencia de Construcción No. 11001-3-22-1634 fue aprobado y la modificación de esta, actualmente en trámite de aprobación, sobre el lote identificado con matrícula inmobiliaria No. 50C-746215. La identificación cabida y linderos del lote de terreno sobre el cual se desarrolla el edificio donde se encuentran ubicados los inmuebles objeto de esta promesa de compraventa son los siguientes: Inmueble que tiene una extensión superficial de quinientos noventa y cinco metros cuadrados con setenta centímetros cuadrados (595.70 mts<sup>2</sup>), que se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos tomados de la Resolución Catastral N° 104485 del 24 de noviembre de 2022 por medio de la cual se realiza la rectificación de linderos por acuerdo entre las partes y con efectos registrales POR EL NORTE: en línea recta del punto A al punto B en extensión de treinta y dos metros con treinta centímetros (32.30m), con frente sobre la vía pública Carrera ciento tres A (103A) de la ciudad de Bogotá; POR EL OESTE U OCCIDENTE: del punto B al punto C en línea recta con extensión de dieciocho metros (18.00m), con el predio de nomenclatura oficial veintitrés ochenta (23 - 80) de la Carrera ciento tres A (103A). POR EL SUR: en una extensión de treinta y cuatro metros cincuenta centímetros (34.5m) en medidas sucesivas y en línea recta del punto C al punto D en una extensión de quince metros con cuarenta centímetros (15.40m) con el predio de nomenclatura oficial número veintitrés B cero cinco (23 B - 05) de la carrera ciento tres BIS (103 BIS). Seguido del punto D al punto E en línea recta en una extensión de siete metros veinte centímetros (7.20m), con el predio de nomenclatura oficial número veintitrés B diecisiete (23 B - 17) de la Carrera ciento tres BIS (103 BIS), seguido del punto E al punto F en línea recta, en extensión de siete metros cuarenta centímetros (7.40m) con el predio de nomenclatura oficial veintitrés B veintisiete (23 B - 27) de la misma carrera ciento tres BIS (103 BIS) seguido del punto F al Punto G. en una extensión de cuatro metros cincuenta centímetros (4.5m), con el predio de nomenclatura oficial veintitrés B treinta y tres (23 B - 33) de la misma carrera ciento tres BIS (103 BIS). POR EL ESTE U ORIENTE: En línea recta del punto G al punto A cerrando y con extensión de diecisiete metros setenta centímetros (17.70m) con el predio de nomenclatura oficial Carrera ciento tres A (103A) número veintitrés B treinta y cuatro (23 B - 34).

La identificación cabida y linderos de los inmuebles objeto de esta Promesa de Compraventa será las siguientes:

**LINDEROS DE LOS INMUEBLES**

**APARTAMENTO \_\_\_:**

**DEPÓSITO \_\_\_:** No tiene linderos por tratarse de zona común de uso exclusivo asignado al apartamento \_\_\_.

**GARAJE \_\_\_:**

**PARÁGRAFO 1°.-** No obstante, la cabida y linderos citados de este inmueble, la venta se hace como cuerpo cierto y por tanto cualquier diferencia entre las áreas reales y las aquí declaradas, no darán derecho a reclamo a ninguna de las partes. En consecuencia, las áreas y medidas descritas en esta cláusula son aproximadas y LA VENDEDORA estará obligada solamente a entregar todo lo comprendido entre los mojones o puntos señalados en los planos aprobados por la Curaduría Urbana. La venta se da como cuerpo cierto. **PARÁGRAFO**

ESTA HOJA HACE PARTE INTEGRANTE DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA DEL APARTAMENTO \_\_\_\_, GARAJE \_\_ Y DEPÓSITO \_\_

2º.- A los inmuebles objeto del presente contrato de Promesa de Compraventa les corresponden los números de Matrícula Inmobiliaria que asigne la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, una vez se registre el Reglamento de Propiedad Horizontal. **PARÁGRAFO 3º.-** No obstante, lo anterior, la presente promesa se entiende perfeccionada con su firma, pues los bienes descritos y alinderados se identificarán y determinarán plenamente en los planos que apruebe la Curaduría Urbana. De igual manera, las partes manifiestan expresamente, que la descripción, cabida y linderos podrá sufrir alguna modificación, con base en los requerimientos y determinaciones que solicite y apruebe la Curaduría Urbana y/o cualquier otra autoridad administrativa, por tanto, aceptan que las dimensiones, los linderos y demás especificaciones están sujetas a modificación. La venta se da en firme y las partes renuncian a la condición resolutoria. **PARÁGRAFO 4º.-** Se deja constancia de que el proyecto La Giralda 103 A ubicado en la Carrera 103 A No. 23 B - 04 Localidad de Fontibón, consta de una única etapa en una torre de edificio de 5 pisos y 32 apartamentos, unos destinados a Vivienda de Interés Social y otros No VIS. La unidad que se promete en venta SI  NO  es VIS. **PARÁGRAFO 5º.-** El inmueble prometido en venta será entregado sin ningún tipo de acabados, en obra gris y con las especificaciones que se indican en el ANEXO No. 1. **PARÁGRAFO 6º.-** Las partes dejan constancia de que la nomenclatura de los inmuebles fue objeto de modificación con posterioridad a la firma del encargo fiduciario de vinculación sin modificar la volumetría y estructura del proyecto original. Por tanto, la unidad privada se numera con la nomenclatura vigente que corresponde a la misma unidad señalada e identificada en el contrato de encargo fiduciario sin cambiar de ubicación, disposición, área y especificaciones.

**SEGUNDA.- ALCANCE:** La enajenación de los inmuebles descritos y alindados comprenden no sólo los bienes susceptibles de dominio particular exclusivo de cada propietario conforme al régimen de Propiedad Horizontal a que está sometido, sino también el derecho de copropiedad en el porcentaje señalado para el inmueble en este último de acuerdo a lo establecido en la Ley 675 de 2001 y en el Reglamento de Copropiedad el cual se encuentra en trámite.

**TERCERA.- TRADICIÓN:** LA PROMITENTE VENDEDORA adquirió el inmueble objeto de esta Promesa de Compraventa en la siguiente forma:

1. El predio por compra efectuada por escritura pública de venta No. 00288 del 22 de febrero de 2023 de la NOTARÍA PRIMERA (1ª) del Círculo de Bogotá, con la Matrícula Inmobiliaria No. 50C-746215.
2. La propiedad de las edificaciones accedió al derecho de dominio sobre el terreno por construirlo con sus propios recursos la sociedad TOLEDO 103A S.A.S. **PARÁGRAFO.-** El EDIFICIO LA GIRALDA 103 A PROPIEDAD HORIZONTAL fue aprobado y reglamentado por medio de la Licencia de Construcción No. 11001-3-22-1634 del doce (12) de julio de dos mil veintidós (2022) emanada de la Curaduría Urbana No. 3 de Bogotá D.C. y el Proyecto de División. Su modificación se encuentra en proceso de aprobación en la Curaduría Urbana No. 1 de Bogotá D.C. y será sometido al régimen de propiedad horizontal contemplado en la ley 675 de 2001, reglamento que está en trámite y cuyo texto se encuentra a disposición de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES).

**CUARTA.- SANEAMIENTO: PARÁGRAFO 1º.-** LA PROMITENTE VENDEDORA garantiza que el inmueble mencionado en esta Promesa de Compraventa no ha sido enajenado a ninguna persona y que tiene el dominio y la posesión tranquila de él y declara que se hará su entrega libre de registro por demanda civil uso y habitación, arrendamiento por Escritura Pública, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio y en general libre de limitaciones y gravámenes, salvo a las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal. En todo caso, LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a salir a saneamiento por evicción y vicios redhibitorios conforme a la Ley. **PARÁGRAFO 2º.-** La garantía legal comprende la estabilidad de obra por diez (10) años y para los acabados un (1) año, que deberá ser ejercida de conformidad con el artículo de la ley 1480 de 2011.

**QUINTA.- PRECIO:** el precio total de la unidad es de \_\_\_\_\_ salarios mínimos mensuales legales vigentes a la fecha de escrituración de lo(s) inmueble(s). Este precio se fija en pesos nominales, pero se ajustará a la liquidación del salario mínimo a la fecha de la escrituración. En consecuencia, el precio del inmueble es a la fecha de firma de este documento, la suma de \_\_\_\_\_ pesos m/cte. (\$ \_\_\_\_\_), que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se obligan a pagar a LA PROMITENTE VENDEDORA de acuerdo con las instrucciones indicadas mediante transferencia, así:

1. La suma de \_\_\_\_\_ pesos m/cte. (\$ \_\_\_\_\_) que LA PROMITENTE VENDEDORA declara recibida en la fecha a satisfacción por concepto de la separación del apartamento No. \_\_\_\_\_, garaje \_\_\_\_\_ y depósito No. \_\_\_\_\_.
2. La suma de \_\_\_\_\_ pesos m/cte. (\$ \_\_\_\_\_) pagaderos el día \_\_\_\_\_ ( ) del mes de \_\_\_\_\_ de dos mil veintitrés (2023).
3. La suma de \_\_\_\_\_ pesos m/cte. (\$ \_\_\_\_\_) pagaderos el día \_\_\_\_\_ ( ) del mes de \_\_\_\_\_ de dos mil veintitrés (2023).
4. La suma de \_\_\_\_\_ pesos m/cte. (\$ \_\_\_\_\_) pagaderos el día \_\_\_\_\_ ( ) del mes de \_\_\_\_\_ de dos mil veintitrés (2023).
5. La suma de \_\_\_\_\_ pesos m/cte. (\$ \_\_\_\_\_) pagaderos el día \_\_\_\_\_ ( ) del mes de \_\_\_\_\_ de dos mil veintitrés (2023).

ESTA HOJA HACE PARTE INTEGRANTE DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA DEL APARTAMENTO \_\_\_\_, GARAJE \_\_ Y DEPÓSITO \_\_

6. La suma de \_\_\_\_\_ pesos m/cte. (\$ \_\_\_\_\_) pagaderos el día \_\_\_\_\_ ( ) del mes de \_\_\_\_\_ de dos mil veinticuatro (2024).

7. La suma de \_\_\_\_\_ pesos m/cte. (\$ \_\_\_\_\_) pagaderos el día \_\_\_\_\_ ( ) del mes de \_\_\_\_\_ de dos mil veinticuatro (2024).

8. La suma de \_\_\_\_\_ pesos m/cte. (\$ \_\_\_\_\_) pagaderos el día \_\_\_\_\_ ( ) del mes de \_\_\_\_\_ de dos mil veinticuatro (2024).

9. La suma de \_\_\_\_\_ pesos m/cte. (\$ \_\_\_\_\_) pagaderos en un plazo

máximo de quince (15) días hábiles contados a partir del día en que la Notaría entregue la Escritura de venta con el producto de un préstamo hipotecario que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se obliga(n) a tramitar y legalizar a más tardar dentro de los ciento veinte (120) días hábiles siguientes a la firma de este contrato ante el banco \_\_\_\_\_, quien en adelante será denominado como EL BANCO, a cuyo favor constituirá hipoteca de primer grado junto con la Escritura de Compraventa que perfeccione este contrato. Así mismo, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se compromete(n) desde ahora que el producto de dicho crédito sea entregado directamente por la Entidad Financiera a la PROMITENTE VENDEDORA.

**PARÁGRAFO 1°.-** No obstante la forma de pago pactada, LA PROMITENTE VENDEDORA y EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) renuncia(n) expresamente a cualquier condición resolutoria que se derive de ella y en general del presente contrato de COMPRAVENTA, y por lo tanto, la venta se otorga firme e irresoluble. **PARÁGRAFO 2°.- INTERESES DE SUBROGACIÓN.** Sobre el saldo total del precio, incluido el préstamo del BANCO o de cualquier otra persona natural o jurídica y desde el día de entrega del inmueble prometidos o desde el día que se entiendan entregado y hasta la fecha del pago o abono efectivo de los saldos que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) adeude(n) a LA PROMITENTE VENDEDORA, aquél(los) se obliga(n) a pagar a favor de ésta, intereses a la tasa máxima corriente bancaria certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia liquidada por mensualidades anticipadas, en los cinco (5) primeros días de cada mes. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) capta(n) que esta es una obligación clara, expresa y exigible, para lo cual este documento presta mérito ejecutivo. En todo caso, a solicitud de LA PROMITENTE VENDEDORA, EL(LA)(LOS) PROMITENTES(S) COMPRADOR(A)(ES) se obliga(n) a suscribir un pagaré en blanco que respalde el pago de esta obligación, para lo cual esta promesa cumplirá las veces de carta de instrucción. **PARÁGRAFO 3°.-** Con el fin de mantener el equilibrio económico del contrato, todo saldo en mora por el producto del incumplimiento de cualquiera de los plazos previstos para el pago del capital y de los intereses, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) reconocerá(n) y pagará(n) intereses moratorios equivalentes al doble del interés bancario corriente que certifique la Superintendencia Financiera según lo previsto en el artículo 884 del Código de Comercio, sin que esto pueda interpretarse como prórroga de los plazos o novación, pues en tal evento y en cualquier momento durante la mora, podrá LA PROMITENTE VENDEDORA exigir el pago del saldo total adeudado con sus intereses de inmediato, además de ser efectiva la presente promesa por el incumplimiento, sin perjuicio del ejercicio de los derechos y acciones consagradas a favor de la parte cumplida en este contrato. **PARÁGRAFO 4°.-** En caso de que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) opte(n) por utilizar una financiación inferior a la suma señalada por el BANCO, decida no utilizarla o el BANCO financie una porción menor a la acordada, deberá pagar la diferencia a LA PROMITENTE VENDEDORA antes del otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa prometida. **PARÁGRAFO 5°.-** EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se obliga(n) a pagar en forma inmediata los valores que por concepto de avalúos, estudios de títulos, timbres, primas de seguro, etc. cobre el BANCO para perfeccionar el crédito, la cuota parte de derechos notariales, impuesto de registro y derechos de registro y en general los demás documentos que deben otorgarse en desarrollo de este contrato. En todo caso EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) autoriza(n) a LA PROMITENTE VENDEDORA para efectuar cuando lo estime necesario tales pagos por su cuenta, obligándose a reembolsárselos en forma inmediata.

**PARÁGRAFO 6°.-** EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) es consciente y acepta que LA PROMITENTE VENDEDORA efectuará libremente la imputación de los pagos a las obligaciones pendientes, garantizadas o no, a cargo de aquél(los) y a favor de ésta último, sea que los pagos se realicen directamente o por conducto del BANCO. **PARÁGRAFO 7°.-** De acuerdo con lo estipulado en el Artículo 731 del Código de Comercio el no pago de un cheque por causa imputables a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) acarreará una sanción del 20% sobre el importe del cheque, más los intereses y gastos administrativos causados por este hecho. **PARAGRAFO 8°.-** Cuando la compraventa se someta a unidades VIS el precio será ajustado aplicando el valor del salario mínimo mensual legal vigente a la fecha de escrituración a la cantidad de salarios establecidos en esta cláusula. De resultar diferencia, ésta será cancelada a LA PROMITENTE VENDEDORA en efectivo con una antelación mínima de quince (15) días hábiles de anticipación a la fecha que sea fijada como cumplimiento del contrato prometido.

**PARAGRAFO 9°.-** La suma de \_\_\_\_\_ salarios mínimos mensuales legales vigentes que serán desembolsados a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA por la Caja de Compensación que beneficia al PROMITENTE COMPRADOR, \_\_\_\_\_.

**PARAGRAFO 10°.- SUBSIDIO DE VIVIENDA FAMILIAR:** Con el producto de un subsidio familiar de vivienda solicitaré(mos), gestionaré(mos) y obtendré(mos) con una antelación de por lo menos nueve (9) meses antes de la fecha programada para la firma de la escritura pública. En todo caso, TOLEDO 103A S.A.S. deberá verificar e informará su aceptación a las condiciones del subsidio y la entidad elegida por mí(nosotros). En caso de negar la entidad el subsidio, debo(bemos) informar esta situación por

escrito a TOLEDO 103A S.A.S., como mínimo cinco (5) meses calendario antes de la fecha programada para la firma de la escritura pública, y si se va a cancelar con sus propios recursos, deberé(ros) informar a TOLEDO 103A S.A.S. como mínimo cinco (5) meses calendario antes de la fecha programada para la firma de la escritura pública, quien aprobará la forma de pago. El pago en caso de obtener subsidio deberá efectuarse dentro de un plazo no mayor de 60 días calendario contados a partir de la fecha de la firma de la escritura pública de transferencia del dominio. No obstante, el plazo descrito anteriormente, aceptamos que se causen intereses remuneratorios a la tasa máxima legal permitida sobre el saldo del precio.

El caso que el subsidio sea de Fonvivienda y/o distritales del Hábitat, subsidio concurrente, subsidio de Vivienda Caja Honor, etc. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) cancelará los intereses remuneratorios por anticipado tres (3) meses antes de la fecha de firma de la escritura pública, que serán liquidados en el momento del desembolso. Cuando por cualquier motivo no sea posible el desembolso del subsidio familiar, concurrente o cualquier otra entidad pública o privada, se hará la entrega del inmueble y EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se hará cargo de los gastos inherentes a la vivienda y quedará obligada a cancelar los intereses de plazo hasta el día del desembolso. En caso de que transcurridos 3 meses no sea posible obtener el desembolso, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) autoriza a TOLEDO 103A S.A.S. a recuperar la tenencia del inmueble, sin que por este motivo se interrumpa la causación de intereses.

**SEXTA.- CONSECUCIÓN DEL CRÉDITO.** EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se obliga(n) a presentar la solicitud de crédito por la suma indicada ante una Entidad Financiera, acompañada de toda la documentación requerida al efecto, obligándose así mismo a llevar a cabo todas las gestiones conducentes y a cumplir con todos los requisitos que exija esta Entidad Financiera para tal fin, los cuales declara conocer y aceptar EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), siendo en todo caso discrecional por parte de la Entidad Financiera la aprobación de dicho crédito. Si vencido el término para solicitar y legalizar el crédito, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) no ha(n) presentado la solicitud completa, o ésta no ha sido aprobada, se considerará que ha habido incumplimiento de su parte, por lo cual LA PROMITENTE VENDEDORA queda en libertad de resolver el contrato de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial, pudiendo hacer efectivas las arras por incumplimiento de que trata este contrato y de prometer en venta dicho inmueble a terceros, con plena libertad. Mientras se adelanta la tramitación del préstamo, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se obliga(n) a presentar en tiempo oportuno y dentro de los plazos que señale la entidad financiera, los documentos adicionales exigidos para la concesión del préstamo, como también a cumplir con las demás formalidades que se requieran. Si presentados todos los documentos y cumplidos todos los requisitos exigidos, la Entidad Financiera le negare el crédito o sólo lo aprobare parcialmente, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) tendrá un plazo adicional de diez (10) días hábiles contados a partir de la fecha de la notificación que haga la entidad Financiera en tal sentido, para allegar los recursos necesarios y cubrir el saldo del precio pactado más los intereses de mora que se hayan generado hasta la fecha de pago. Vencido este plazo sin que se haga efectivo el crédito o la cancelación del saldo, se considera que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) ha(n) incumplido el presente contrato y LA PROMITENTE VENDEDORA queda facultada y autorizada desde ahora para dar por terminado en forma inmediata y unilateralmente el presente contrato, y consecuentemente disolver el vínculo contractual derivado del mismo, sin necesidad de declaración judicial ni de requerimiento judicial o privado, con aplicación de la cláusula de arras pactada en este contrato, pudiendo prometer en venta dicho inmueble a terceros, con plena libertad y sin que deba indemnización alguna LA PROMITENTE VENDEDORA. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se obliga(n), una vez aprobado el préstamo por la Entidad Financiera, a cumplir con los trámites finales exigidos por ésta para hacer efectivo el desembolso oportuno de dicho crédito a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA, tales como firma de pagarés, constitución de seguros, exámenes médicos, etc. Si por no cumplir EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) tales trámites dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la aprobación del crédito la suscripción de la escritura pública se retardase, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) deberá a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA los intereses moratorios que se causen desde la fecha en que se debía suscribir la escritura de venta hasta la fecha en que efectivamente se suscriba. El interés de mora será liquidado a la tasa máxima corriente bancaria certificada para la fecha del incumplimiento, sobre el saldo del precio de la venta pendiente de cancelar.

**PARÁGRAFO 1º.-** LA PROMITENTE VENDEDORA o un representante suyo podrá colaborar, sin que asuma responsabilidad alguna por tal hecho, con EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) en el trámite de los documentos con destino a la Entidad Financiera lo cual no exonera ni disminuye la responsabilidad de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) de tramitar oportunamente el crédito, pues es obligación que recae sobre él exclusivamente.

**PARÁGRAFO 2º.-** EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) declara que se obliga a conocer y cumplir los requisitos exigidos por la entidad financiera para la obtención del crédito, y que al radicar la solicitud acepta que conoce plenamente los reglamentos de la entidad financiera para trámite y obtención de créditos.

**PARÁGRAFO 3º.-** En el evento de que reunidos por parte de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) todos los requisitos exigidos por el BANCO, éste negare el préstamo para cubrir por su conducto la parte del precio previsto en la cláusula quinta por causas exclusivamente ajenas a aquél, este contrato se tendrá por terminado de pleno derecho, quedando LA PROMITENTE VENDEDORA en libertad de disponer del inmueble y devolverá dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha en



ESTA HOJA HACE PARTE INTEGRANTE DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA DEL APARTAMENTO \_\_\_\_, GARAJE \_\_ Y DEPÓSITO \_\_

que le sea presentada la carta del BANCO manifestando que el crédito le ha sido negado por circunstancias no imputables a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), las sumas abonadas por éste(os) sin lugar a reconocimiento de intereses de ninguna naturaleza y previo descuento de UN MILLÓN DE PESOS M/CTE. (\$1'000.000) por concepto de gastos administrativos. **PARÁGRAFO 4º.-** En caso de proceder devolución de dineros por cualquier motivo, éstos serán entregados a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) sin lugar a reconocimiento de intereses de ninguna especie, dentro de los treinta (30) días hábiles contados a partir de la fecha en que se presente el hecho que cause la devolución.

**SÉPTIMA.- ARRAS DEL PRESENTE CONTRATO.** Para el caso de retracto del presente contrato, LA PROMITENTE VENDEDORA y EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)(ES), acuerdan como arras del presente contrato una suma equivalente al tres por ciento (3%) del precio total de venta del (los) inmueble(s) prometidos en venta. Dichas arras se tendrán como valor de retracto, y en caso de incumplimiento unilateral o simple retardo en el cumplimiento de las obligaciones se considerará que la parte se ha retractado y se perderán extrajudicialmente y sin necesidad de requerimiento para constituir en mora al deudor, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)(ES) en favor de LA PROMITENTE VENDEDORA perdiéndola y si el retracto es de LA PROMITENTE VENDEDORA deberá restituir doblada la suma recibida a título de arras a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES). Para estos efectos, se entenderá que las arras aquí pactadas son de retracto con los efectos del artículo 866 del Código de Comercio. **PARÁGRAFO 1º.-** En el caso de que se cumpla el objeto del presente contrato el valor de las arras se imputará al precio de venta.

**OCTAVA.- FIRMA DE LA ESCRITURA:** LA PROMITENTE VENDEDORA y EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se obligan a otorgar las correspondientes Escrituras de Venta, el día \_\_\_\_\_ ( ) de \_\_\_\_\_ del año dos mil veinticuatro (2024) una vez terminada las obras del edificio siempre que para esta fecha EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) hubiere(n) cumplido y se encuentren a paz y salvo con TODOS los conceptos de los dineros pactados o los que se generen, incluidos aquellos por concepto de cambio de acabados o modificaciones, intereses de mora y o sanciones. La escritura se firmará en las oficinas de la Notaría Primera (1ª) de la ciudad de Bogotá D.C. a las \_\_\_\_\_ ( ) hora de la \_\_\_\_\_ del día prefijado. **PARÁGRAFO –** Los valores correspondientes a este inmueble por concepto de administración de la propiedad horizontal será a cargo de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) a partir de la fecha de la firma de la Escritura de Venta. La fecha de escrituración podrá postergarse en caso de demoras en el desarrollo de los diseños, las licencias, la certificación de cabida y linderos, el punto de equilibrio financiero y las propias de la construcción, caso en el cual LA PROMITENTE VENDEDORA informará la circunstancia a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) por medio de correo expreso con antelación a la fecha inicialmente pactada.

**NOVENA.- ENTREGA DEL INMUEBLE:** LA PROMITENTE VENDEDORA hará entrega real y material de los inmuebles prometidos en venta el día \_\_\_\_\_ ( ) de \_\_\_\_\_ del año dos mil veinticinco (2025) una vez terminada la obra del Edificio, a las \_\_\_\_\_ ( ) hora de la \_\_\_\_\_, fecha a partir de la cual se entenderán entregados a satisfacción el inmueble. La fecha de entrega podrá postergarse en caso de demoras en el desarrollo de las licencias, la certificación de cabida y linderos, el punto de equilibrio financiero y las propias de la construcción, caso en el cual LA PROMITENTE VENDEDORA informará la circunstancia a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) por medio de correo expreso con antelación a la fecha inicialmente pactada.

**PARÁGRAFO 1º.-** La entrega del inmueble se hará en la forma indicada en el ANEXO No. 1 DE ESPECIFICACIONES, única y exclusivamente si EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se encuentran a paz y salvo por TODO concepto de los dineros aquí pactados o los que se generen, incluidos, aquellos por concepto de cambio de acabados, modificaciones, sanciones e intereses. **PARÁGRAFO 2º.-** No obstante, las partes de común acuerdo, podrán modificar la fecha de entrega real y material del inmueble en caso de modificación en el programa de obra, para lo cual bastará con comunicar la modificación mediante carta que será dirigida a la dirección de(la) (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) consignada en este contrato. **PARÁGRAFO 3º.-** La obligación de LA PROMITENTE VENDEDORA pactada en la anterior cláusula, conforme a la cual se compromete a otorgar la escritura pública de compraventa en la fecha indicada, y la obligación consecuente de entregar los inmuebles prometidos en venta dentro de los plazos previstos, se entiende vinculante para LA PROMITENTE VENDEDORA salvo eventos de fuerza mayor o caso fortuito, intervención de un tercero, como guerra civil, conmoción interior o exterior, decisiones gubernamentales que impidan o retarden el cumplimiento de esta obligación, etc. y eventos tales como falta de suministro oportuno de materiales de construcción, sin que el hecho sea imputable a LA PROMITENTE VENDEDORA, demora en la instalación de los servicios de agua, energía eléctrica, huelga de los proveedores, demoras por la Certificación de linderos expedida por Catastro Distrital a LA PROMITENTE VENDEDORA, etc. En el evento de producirse alguno de estos hechos o similares, que suspendan la marcha normal de los trabajos y como consecuencia retarden el cumplimiento de las obligaciones a cargo de LA 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 fuerza mayor. No obstante, si el caso fortuito o la fuerza mayor no fuere de tal magnitud y obligare a LA PROMITENTE VENDEDORA a reiniciar trabajos, el plazo para el cumplimiento de las obligaciones a cargo de LA PROMITENTE VENDEDORA se prorrogará por el tiempo que sea necesario para terminar la obra en óptimas condiciones. **PARÁGRAFO 4º.-** Si en la fecha fijada para la entrega de los inmuebles objeto de este contrato, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) no concurre a

ESTA HOJA HACE PARTE INTEGRANTE DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA DEL APARTAMENTO \_\_\_\_, GARAJE \_\_ Y DEPÓSITO \_\_

recibirlo o manifiesta injustificadamente su intención de no recibirlo, se entenderá como recibido a satisfacción y quedando desde la fecha de citación para la entrega, a cargo de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), los valores correspondientes a este inmueble por concepto servicios públicos, etc. En este caso las llaves de los inmuebles, si las hubiere, quedarán a disposición de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), en las oficinas de LA PROMITENTE VENDEDORA o donde ésta señale. En el acta de entrega se señalarán aquellos detalles de acabados susceptibles de ser corregidos, pero en ningún caso esta relación podrá constituir causa suficiente para que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) dé(n) por no recibido el inmueble. **PARÁGRAFO 5º.-** LA PROMITENTE VENDEDORA entregará los bienes prometidos en compraventa a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones y cuotas de administración de la copropiedad que se encuentren liquidados y facturados hasta la fecha de citación para entrega de los inmuebles y citación para el otorgamiento de la escritura de venta que solemnice este negocio, siendo de cargo de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) las sumas que por tales conceptos se liquiden a partir de la fecha de citación a escrituración. En materia de pago del impuesto predial, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se compromete a reintegrar a LA PROMITENTE VENDEDORA, el valor proporcional del mismo correspondiente al período posterior a la fecha de escrituración de la propiedad a favor de aquél. Cualquier reajuste o mayor valor que por tales conceptos se liquide con posterioridad a la fecha de la firma de la Escritura será asumido en su totalidad por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES). LA PROMITENTE VENDEDORA entregará el inmueble con las redes de los servicios públicos conforme al artículo 10 de la Ley 66 de 1968 para acueducto y energía y gas domiciliario. No obstante, podrá hacer entrega con provisionalidad del servicio por las demoras en que incurran las empresas correspondientes, caso en el cual EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se compromete a cancelar la prorrata correspondiente a su unidad privada a través de la cuota de administración. En ningún caso LA PROMITENTE VENDEDORA será responsable de las demoras en que incurran las Empresas prestadoras de Servicios Públicos en la instalación de los servicios públicos. Los inmuebles se entregarán con instalación y redes internas de agua, alcantarillado, energía eléctrica y gas domiciliario. En cuanto a los derechos de instalación, medidor y servicio de teléfono y gas natural los costos serán asumidos por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) directamente con las empresas prestadoras de estos servicios. LA PROMITENTE VENDEDORA sólo se exime de responsabilidad en caso de demoras de las empresas de servicios públicos si no media culpa o negligencia propia. **PARÁGRAFO 6º.-** La entrega de bienes comunes no esenciales y uso general del edificio se efectuará por el constructor a la copropiedad una vez se encuentren enajenadas unidades privadas que representen cuando menos el 51% de los coeficientes que conforman la propiedad horizontal. No obstante, aquellos esenciales e indispensables para el uso y goce de los bienes privado se entienden entregados de manera concomitante con la entrega del bien privado. A partir de la fecha de entrega comenzará a correr el término de garantía otorgado por el contrato.

**DÉCIMA.-** EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) que conoce(n) y aceptan los planos de construcción y las especificaciones preliminares de construcción de las unidades privadas y bienes comunes que conforman el Edificio, los cuales se obliga a respetar así como el Reglamento de Propiedad Horizontal a que está sometido el inmueble objeto de la presente Promesa de Compraventa, según la Escritura Pública de que da cuenta la cláusula segunda de este contrato y que conoce(n), respeta(n) y obliga(n) a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento, especialmente al pago oportuno de las expensas comunes que le correspondan a partir de la fecha fijada para la entrega del inmueble, al igual que sus causahabientes a cualquier título.

**DÉCIMA PRIMERA.- GASTOS:** Los gastos que se causen por concepto de otorgamiento de la escritura pública de compraventa en Notaría correrán por cuenta de las partes por mitad. Los gastos ocasionados por concepto de impuestos de Registro y derechos de beneficencia de la(s) Escritura(s) de Compraventa, serán de cargo exclusivo de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES). LA PROMITENTE VENDEDORA podrá colaborar, sin que por esto asuma ninguna responsabilidad, en el trámite de registro de la escritura pública ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, para lo cual EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) entregarán antes de la fecha convenida para la escrituración los recursos necesarios en efectivo o cheque de gerencia según instrucciones dadas por LA PROMITENTE VENDEDORA.

**DÉCIMA SEGUNDA.-** EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) no intervendrá(n) directa ni indirectamente en el desarrollo de la construcción de los inmuebles prometidos en venta, salvo estipulación en contrario ni estarán autorizados para ingresar a la obra hasta tanto los inmuebles no se encuentren listos para entregar. **PARÁGRAFO.- MODIFICACIONES A LOS DISEÑOS Y ACABADOS.** Cualquier modificación de cualquier tipo será cobrada por parte de LA PROMITENTE VENDEDORA a un valor equivalente al veinte por ciento (20%) del monto de la diferencia entre lo ofrecido y el respectivo cambio, más la diferencia del cambio en sí y debe ser pagado 50% al solicitarlo y el 50% restante antes de la entrega de los inmuebles. En ningún caso habrá garantía sobre acabados cuando éstos sean adelantados por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)(ES).

**DÉCIMA TERCERA.-** LA PROMITENTE VENDEDORA está autorizada para anunciar y desarrollar el plan de vivienda el cual forma parte integrante en inmueble materia del presente contrato de Promesa de Compraventa, por haber adelantado y obtenido la Radicación de Documentos para la enajenación de Inmuebles destinados a

ESTA HOJA HACE PARTE INTEGRANTE DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA DEL APARTAMENTO \_\_\_\_, GARAJE \_\_ Y DEPÓSITO \_\_

Vivienda según consta en radicación número \_\_\_\_\_ de la Subsecretaría Distrital de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat de Bogotá.

**DÉCIMA CUARTA.- CESIÓN:** La cesión del presente contrato por parte de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)(ES) requiere la aceptación previa, expresa y por escrito, tanto de la cesión como de la persona cesionaria de parte de LA PROMITENTE VENDEDORA. **PARÁGRAFO.- LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá ceder el presente contrato a un tercero que asuma los derechos y el cumplimiento de las obligaciones correlativas siempre y cuando este tercero este debidamente registrado en la Alcaldía Mayor de Bogotá y para tal efecto bastará comunicar por escrito a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES).

**DÉCIMA QUINTA.- DESENGLOBE:** El desenglobe catastral de las unidades privadas será adelantada directamente por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá con base en la resolución conjunta con Catastro distrital, en consecuencia LA PROMITENTE VENDEDORA no asume responsabilidad alguna en dicho trámite pero podrá colaborar en el trámite sin que por esto se haga responsable del mismo.

**DÉCIMA SEXTA.- CONTRATOS MODIFICATORIOS:** Las partes acuerdan que toda modificación a la presente Promesa de Compraventa sea registrada a través de Contratos Modificatorios debidamente firmados por las partes. Los alcances de estas modificaciones se limitarán exclusivamente a la cláusula modificada. Todas las demás cláusulas seguirán vigentes hasta tanto expresamente no se modifiquen. **PARÁGRAFO.-** Estipulaciones anteriores. Las partes manifiestan que no reconocerán validez a 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.

**DÉCIMA SÉPTIMA.- DOMICILIO:** Para todos los efectos judiciales y extrajudiciales derivados del presente contrato, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) constituye(n) domicilio en su residencia de la \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, teléfono \_\_\_\_\_, celular \_\_\_\_\_ y LA PROMITENTE VENDEDORA en la calle 24D No. 40 - 08 de Bogotá, D.C., donde tendrá validez toda notificación. Así mismo, ambas partes se someten a la competencia de los jueces ordinarios de Bogotá, D.C. Las comunicaciones que sean remitidas a través de los correos electrónicos se entenderán firmadas electrónicamente por el remitente y tendrán plena validez 24 horas después de su envío.

**DÉCIMA OCTAVA.- AUTORIZACIÓN:** EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) autorizan a LA PROMITENTE VENDEDORA a modificar unilateralmente el presente contrato ajustando los números de matrícula inmobiliaria de los inmuebles prometidos en venta, así como su descripción, cabida y linderos, una vez sean aprobados los planos de propiedad horizontal definitivos y la afectación al régimen de propiedad horizontal. De igual manera extienden su autorización para tramitar modificación de las licencias de construcción y para el manejo de sus datos personales, cuya política de tratamiento se encuentra a disposición de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) quienes podrán consultarla solicitándola en la dirección de correo electrónico toledo103asas@gmail.com, a través de la que también podrán ejercer los derechos que le otorga la ley 1581 de 2012.

**DÉCIMA NOVENA.- ENTENDIMIENTO:** Se entiende que las partes, conocen, comprenden y aceptan todas y cada una las cláusulas y apartes del presente Contrato de Promesa de Compraventa. También se entiende que el eventual vicio declarado por autoridad competente de alguna o cualquiera de ellas, sólo afecta a aquellas declaradas como viciadas. Así mismo se entiende, que los títulos de cada cláusula son meramente indicativos y no las afectan. En general, se da por comprendido cabalmente este contrato y para constancia se firma, se estampa la huella, en este documento en dos (2) ejemplares con destino a cada una de las partes, el día \_\_\_\_\_ ( ) del mes \_\_\_\_\_ de dos mil veintitrés (2023).

**TOLEDO 103A S.A.S.**  
**JULIA INÉS GUTIÉRREZ M.**  
C.C. No. 51.585.588 de Bogotá

C.C. \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

ESCRITURA PÚBLICA No:  
 OTORGADA EN LA NOTARÍA PRIMERA DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, D.C. -----  
 FECHA DE OTORGAMIENTO: DE DOS MIL VEINTICUATRO (2024). -----  
 CLASE DE CONTRATO: COMPRAVENTA – HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTÍA Y CANCELACIÓN HIPOTECA DE MAYOR EXTENSIÓN. -----  
 ESTE INMUEBLE \_\_\_ SE AFECTA A VIVIENDA FAMILIAR. ----  
 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL CONTRATO: -----  
 TOLEDO 103A S.A.S. NIT 901.511.842-6 -----  
 VENDE A FAVOR DE :-----  
 CANCELACIÓN DE HIPOTECA POR: -----  
 MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO(S): -----  
 ZONA: CENTRO -----  
 CÉDULA CATASTRAL EN MAYOR EXTENSION:  
 DIRECCION DEL INMUEBLE: CARRERA 103 A No. 23 B – 04 APARTAMENTO No. , GARAJE No. Y DEPÓSITO No. que hacen parte del EDIFICIO LA GIRALDA 103 A - PROPIEDAD HORIZONTAL -----

VALOR VENTA: \$  
 VALOR HIPOTECA: \$  
 VALOR CANCELACION DE HIPOTECA: \$

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a los \_\_\_ días del mes de \_\_\_\_\_ de dos mil veinticuatro (2024), el suscrito Notario Primero (1º) del Círculo de Bogotá, D.C., da fe que las declaraciones que se contienen en la presente escritura han sido emitidas por quien(es) la(s) otorga(n):

SECCION PRIMERA  
 COMPRAVENTA

Compareció de una parte RAFAEL EDUARDO ACOSTAMADIEDO, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C. identificado con la cédula de ciudadanía número

3.228.025 de Bogotá, quien actúa en calidad de Gerente y por tanto en nombre y representación de la sociedad TOLEDO 103A S.A.S. con NIT 901.511.842-6 sociedad comercial, con domicilio en Bogotá D.C. constituida por Documento Privado del diecisiete (17) de agosto del año dos mil veintiuno (2021), debidamente facultado, lo cual se acredita con el certificado de Cámara de Comercio, documento que se protocoliza con este instrumento, quien para los efectos de este contrato se denominará LA VENDEDORA y \_\_\_\_\_ mayor(es) de edad, domiciliado(s) en Bogotá D.C., identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_ expedida(s) en \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_ de estado(s) civil(es) \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_ quien(es) en el texto de este contrato se denominará(n) EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) y manifestaron que han celebrado un contrato de COMPRAVENTA que se regirá por las siguientes cláusulas: -----  
PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO: LA VENDEDORA transfiere a título de compraventa por el régimen de propiedad horizontal en favor de EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) y éste(os) adquiere(n), el derecho de dominio y la posesión que LA VENDEDORA tiene y ejercita sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s): APARTAMENTO \_\_\_\_\_, el GARAJE \_\_\_\_\_ y el DEPÓSITO \_\_\_\_\_ localizado(s) en el proyecto denominado comercialmente con el nombre de EDIFICIO LA GIRALDA 103 A PROPIEDAD HORIZONTAL situado en Bogotá D.C., y distinguido con la nomenclatura Urbana de Bogotá D.C., como: carrera ciento tres a (103A) número veintitrés B (23B) cero cuatro (04). La identificación cabida y linderos del lote de terreno, donde se encuentran ubicados los inmuebles objeto de esta escritura de compraventa es la siguiente:  
LINDEROS LOTE:- Inmueble que tiene una extensión superficial de quinientos noventa y cinco metros cuadrados con setenta centímetros cuadrados (595.70 mts<sup>2</sup>), que se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos tomados de la Resolución Catastral N° 104485 del 24 de noviembre de 2022 por medio de la cual se realiza la rectificación de linderos por acuerdo entre las partes y con efectos registrales : POR EL NORTE: en

línea recta del punto A al punto B en extensión de treinta y dos metros con treinta centímetros (32.30 m), con frente sobre la vía pública Carrera ciento tres A (103 A) de la ciudad de Bogotá; POR EL OESTE U OCCIDENTE: del punto B al punto C en línea recta con extensión de dieciocho metros (18.00m), con el predio de nomenclatura oficial veintitrés ochenta ( 23 – 80) de la Carrera ciento tres A (103A).POR EL SUR: en una extensión de treinta y cuatro metros cincuenta centímetros (34,5m) en medidas sucesivas y en línea recta del punto C al punto D en una extensión de quince metros con cuarenta centímetros (15.40m) con el predio de nomenclatura oficial número veintitrés B cero cinco (23 B – 05) de la carrera ciento tres BIS (103 BIS) .Seguido Del punto D al Punto E en línea recta en una extensión de siete metros veinte centímetros (7.20m), con el predio de nomenclatura oficial número veintitrés B diecisiete (23 B – 17) de la Carrera ciento tres BIS (103BIS), seguido del punto E al punto F en línea recta, en extensión de siete metros cuarenta centímetros (7.40m) con el predio de nomenclatura oficial veintitrés B veintisiete (23 B – 27) de la misma carrera ciento tres BIS (103 BIS) seguido del punto F al Punto G. en una extensión de cuatro metros cincuenta centímetros (4.5m), con el predio de nomenclatura oficial veintitrés B treinta y tres (23B – 33) de la misma carrera ciento tres BIS (103BIS). POR EL ESTE U ORIENTE: En línea recta del punto G al punto A cerrando y con extensión de diecisiete metros setenta centímetros (17.70m) con el predio de nomenclatura oficial Carrera ciento tres A (103A) número veintitrés B treinta y cuatro (23 B – 34). A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número: 50C-746215 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Centro y cédula catastral número 35 103 BIS 31. -----

La identificación cabida y linderos del inmueble objeto de esta Compraventa es la siguiente: -----

- APARTAMENTO \_\_\_\_:
- DEPÓSITO \_\_: No tiene linderos por tratarse de zona común de uso exclusivo asignado al apartamento \_\_\_\_.
- GARAJE \_\_:

PARÁGRAFO 1º.- No obstante, la cabida y linderos citados de este inmueble la venta se hace como cuerpo cierto y por tanto cualquier diferencia entre las áreas reales y las aquí declaradas, no darán derecho a reclamo a ninguna de las partes. En consecuencia, las áreas y medidas descritas en esta cláusula son aproximadas y LA VENDEDORA estará obligada solamente a entregar todo lo comprendido entre los mojones o puntos señalados en los planos aprobados por la Curaduría Urbana. En consecuencia, EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) declara(n) y acepta(n) la disposición de las áreas de los inmuebles por encontrarlas ajustadas a sus expectativas. PARÁGRAFO 2º.- A los inmuebles objeto del presente contrato de Compraventa les corresponden los siguientes números de Matrícula Inmobiliaria: 50N-\_\_\_\_\_ y 50N-\_\_\_\_\_.

SEGUNDA.- ALCANCE: La enajenación de los inmuebles descritos y alindados comprende no sólo los bienes susceptibles de dominio particular exclusivo de cada propietario conforme al régimen de Propiedad Horizontal a que están sometidos, sino también el derecho de copropiedad en los porcentajes señalados para los inmuebles en este último de acuerdo a lo establecido en la Ley 675 de 2001 y en el Reglamento de Copropiedad contenido en la Escritura Pública Número \_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_) del \_\_\_\_\_(\_\_\_\_) de dos mil veinticuatro de 2024 de la Notaría Primera (1ª) del Círculo de Bogotá registrada en el folio de Matrícula Inmobiliaria Número 50N-746215 y todos sus segregados cuyo texto conoce y acepta el (la) (los) COMPRADOR(A)(ES). -----

TERCERA.- TRADICIÓN: LA VENDEDORA adquirió el inmueble objeto de esta Escritura de Compraventa en la siguiente forma:

1. El predio por compra efectuada por escritura pública de venta No. 00288 del 22 de febrero de 2023 de la NOTARÍA PRIMERA (1ª) del Círculo de Bogotá registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos con la Matrícula Inmobiliaria No. 50C-746215.
2. La propiedad de las edificaciones accedió al derecho de dominio sobre el terreno que en virtud de los títulos descritos pertenecen en el momento de otorgar el Reglamento de

Propiedad Horizontal, a la sociedad TOLEDO 103A S.A.S. en razón a estar construyendo a sus expensas cada uno de los veinticuatro (32) apartamentos y veinte (20) parqueaderos que se levantan sobre el lote de terreno. PARÁGRAFO: El Edificio LA GIRALDA 103 A PROPIEDAD HORIZONTAL fue aprobado y reglamentado por medio de la Licencia de Construcción No LC 11001-3-22-1634 del doce (12) de julio de dos mil veintidós (2022) emanada de la Curaduría Urbana No. 3 de Bogotá D.C. y el Proyecto de División y su modificación \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de dos mil veintitrés (2023) emanada de la Curaduría Urbana No. \_\_\_\_\_ de Bogotá D.C. -----

CUARTA.- SANEAMIENTO: PARÁGRAFO 1.- LA VENDEDORA garantiza que los inmuebles mencionados en esta Promesa de Compraventa no han sido enajenados a ninguna persona y que tiene el dominio y la posesión tranquila de ellos 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 y gravámenes, salvo a las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal a que se encuentra sometido el inmueble conforme se indicó, en el Reglamento de Copropiedad del Edificio contenido en la Escritura Pública Número \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) del \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de dos mil veinticuatro (2024) de la Notaría Primera (1ª) del Círculo de Bogotá registrado en Folio de Matrícula Inmobiliaria Número 50C-746215. En todo caso, LA VENDEDORA se obliga a salir a saneamiento por evicción y vicios redhibitorios conforme a la Ley. PARÁGRAFO 2º.- Para los bienes inmuebles la garantía legal comprende la estabilidad de obra por diez (10) años y para los acabados un (1) año, de conformidad con el artículo 8 de la ley 1480 de 2011.

QUINTA.- PRECIO: El precio total del los inmuebles dados en venta es la suma de \_\_\_\_\_ salarios mínimos mensuales legales vigentes (\_\_\_\_\_ SMMLV), en pesos nominales es la suma de \_\_\_\_\_ de pesos m/cte. (\$ \_\_\_\_\_) que EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)

pagará(n) así: a) La suma de \_\_\_\_\_ (\$ \_\_\_\_\_) que LA VENDEDORA declara recibidos a entera satisfacción b) La suma de \_\_\_\_\_ salarios mínimos mensuales legales vigentes (\_\_\_\_\_ SMMLV) que serán desembolsados a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA por la Caja de Compensación que beneficia al PROMITENTE COMPRADOR(A)(ES), \_\_\_\_\_. c) La suma de \_\_\_\_\_ salarios mínimos mensuales legales vigentes (\_\_\_\_\_ SMMLV) que serán desembolsados a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA como subsidio de vivienda familiar de Fonvivienda \_\_\_\_\_ y/o distritales del Hábitat \_\_\_\_\_, subsidio concurrente \_\_\_\_\_, subsidio de Vivienda Caja Honor \_\_\_\_\_, etc. EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) cancelará(n) los intereses remuneratorios, que serán liquidados en el momento del desembolso. Cuando por cualquier motivo no sea posible el desembolso del subsidio familiar, concurrente o cualquier otra entidad pública o privada, se hará la entrega del inmueble y EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) se hará(n) cargo de los gastos inherentes a la vivienda y quedará(n) obligado(a)(s) a cancelar los intereses de plazo hasta el día del desembolso. En caso de que transcurridos 3 meses no sea posible obtener el desembolso, EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) autoriza(n) a TOLEDO 103A S.A.S. a recuperar la tenencia del inmueble, sin que por este motivo se interrumpa la causación de intereses. d) La suma de \_\_\_\_\_ (\$ \_\_\_\_\_) pagaderos con el producto de un préstamo leasing \_\_\_/hipotecario \_\_\_ que EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) tramitó(aron) ante el BANCO \_\_\_\_\_, a cuyo favor constituirá hipoteca de primer grado, Así mismo EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) se compromete(n) desde ahora que el producto de dicho crédito sea entregado directamente por la entidad financiera a LA VENDEDORA. PARÁGRAFO 1º. No obstante, la forma de pago pactada, LA VENDEDORA y EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A)(ES) renuncia(n) expresamente a cualquier condición resolutoria que se derive de ella y en general del presente contrato de COMPRAVENTA, y por lo tanto, la venta se otorga firme e irresoluble. PARÁGRAFO 2º.- INTERESES DE SUBROGACIÓN. Sobre el saldo total del precio,

incluido el préstamo del BANCO o de cualquier otra persona natural o jurídica y desde el día de entrega de los inmuebles prometidos o desde el día que se entiendan entregados y hasta la fecha del pago o abono efectivo de los saldos que EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) adeude(n) a LA VENDEDORA, aquél(los) se obliga(n) a pagar a favor de ésta, intereses a la tasa máxima corriente bancaria certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia liquidada por mensualidades anticipadas, en los cinco (5) primeros días de cada mes. EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A)(ES) capta(n) que esta es una obligación clara, expresa y exigible, para lo cual este documento presta mérito ejecutivo. En todo caso, a solicitud de LA VENDEDORA, EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A)(ES) se obliga(n) a suscribir un pagaré en blanco que respalde el pago de esta obligación, para lo cual esta promesa cumplirá las veces de carta de instrucción. PARÁGRAFO 3º.- Con el fin de mantener el equilibrio económico del contrato, todo saldo en mora por el producto del incumplimiento de cualquiera de los plazos previstos para el pago del capital y de los intereses, EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) reconocerá(n) y pagará(n) intereses moratorios equivalentes al doble del interés bancario corriente que certifique la Superintendencia Financiera según lo previsto en el artículo 884 del Código de Comercio, sin que esto pueda interpretarse como prórroga de los plazos o renovación, pues en tal evento y en cualquier momento durante la mora, podrá LA VENDEDORA exigir el pago del saldo total adeudado con sus intereses de inmediato, además de ser efectiva la presente promesa por el incumplimiento, sin perjuicio del ejercicio de los derechos y acciones consagradas a favor de la parte cumplida en este contrato. PARÁGRAFO 4º.- EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) se obliga(n) a pagar en forma inmediata los valores que por concepto de avalúos, estudios de títulos, timbres, primas de seguro, etc. cobre el BANCO para perfeccionar el crédito, así como el impuesto de timbre de pagarés, la cuota parte de derechos notariales, impuesto de registro y derechos de registro y en general los demás documentos que deben otorgarse en desarrollo de este contrato.

En todo caso EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) autoriza(n) a LA VENDEDORA para efectuar cuando lo estime necesario tales pagos por su cuenta, obligándose a reembolsárselos en forma inmediata. -

SEXTA.- EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) que conoce(n) y aceptan los planos de construcción de las unidades privadas y bienes comunes que conforman el Edificio y las especificaciones de construcción, los cuales se obliga a respetar así como el reglamento de Propiedad Horizontal a que están sometidos los inmuebles objeto de la presente Compraventa, según la Escritura Pública de que da cuenta la cláusula segunda de este contrato y que conoce(n), respeta(n) y obliga(n) a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento, especialmente al pago oportuno de las expensas comunes que le correspondan a partir de la fecha fijada para la entrega del inmueble, al igual que sus causahabientes a cualquier título. -----

SÉPTIMA.- GASTOS: Los gastos que se causen por concepto de otorgamiento de la escritura pública de compraventa en Notaría correrán por cuenta de las partes por mitad. Los gastos ocasionados por concepto de impuestos de Registro y derechos de beneficencia de la(s) Escritura(s) de Compraventa, serán de cargo exclusivo de EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES). -----

OCTAVA.- ENTREGA DE LOS INMUEBLES: LA VENDEDORA hará entrega real y material de los inmuebles dados en venta el día \_\_\_\_\_ ( ) de \_\_\_\_\_ del año dos mil veinte (2020), fecha a partir de la cual se entenderán entregados a satisfacción los inmuebles. PARÁGRAFO 1º.- La entrega de los inmuebles se hará única y exclusivamente si EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) se encuentran a paz y salvo por TODO concepto de los dineros aquí pactados o los que se generen, incluidos, aquellos por concepto de cambio de acabados o modificaciones y toda vez que la Escritura haya sido radicada en la Oficina de Instrumentos Públicos o si el Banco lo acepta, radicada la boleta de registro para el respectivo desembolso del crédito. Cuando se trate de crédito con la Empresa para la cual

labore EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES), la entrega de los inmuebles se realizará cuando se haya realizado el desembolso de dicha empresa o entidad. PARÁGRAFO 2º.- No obstante, las partes de común acuerdo, podrán modificar la fecha de entrega real y material del inmueble siempre que haya habido modificación en el programa de obra, para lo cual bastará con comunicar la modificación mediante carta que será dirigida a la dirección de EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) consignada en este contrato. PARÁGRAFO 3º.- Si a la fecha fijada para la entrega de los inmuebles objeto de este contrato, EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) no concurre a recibirlo, se entenderá como recibido a satisfacción y quedando desde la fecha de citación para entrega, a cargo de EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES), los valores correspondientes a este inmueble por concepto de administración de la propiedad horizontal, servicios públicos, etc. En este caso las llaves de los inmuebles, si las hubiere, quedarán a disposición de EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES), en las oficinas de LA VENDEDORA o donde ésta señale. En el acta de entrega se señalarán aquellos detalles de acabados susceptibles de ser corregidos, pero en ningún caso esta relación podrá constituir causa suficiente para que EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) dé(n) por no recibido el inmueble. PARÁGRAFO 4º.- LA VENDEDORA entregará los bienes dados en compraventa a EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones y cuota de administración de la copropiedad que se encuentren liquidados y facturados hasta la fecha del otorgamiento de la escritura de venta que solemnice este negocio, siendo de cargo de EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) las sumas que por tales conceptos se liquiden a partir de la fecha de escrituración. Cualquier reajuste o mayor valor que por tales conceptos se liquide con posterioridad a la fecha de la firma de la Escritura será asumido en su totalidad por EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES). En ningún caso LA VENDEDORA será responsable de las demoras en que incurran las Empresas Distritales en la instalación de los servicios públicos. Los inmuebles se entregarán con instalación y redes internas de

agua, alcantarillado y energía eléctrica. En cuanto a los derechos de instalación, medidor y servicio de teléfono y gas natural los costos serán asumidos por EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) directamente con las empresas prestadoras de estos servicios.

PARÁGRAFO 5º.- La entrega de bienes comunes y uso general del edificio se efectuará por el constructor a la copropiedad una vez se encuentren enajenadas cuando menos el 51% de las unidades privadas que conforman la propiedad horizontal. No obstante, aquellos indispensables para el uso y goce de los bienes privado se entienden entregados de manera concomitante con la entrega del bien privado. PARÁGRAFO 6º.- Garantía de calidad y estabilidad. LA VENDEDORA y el constructor del proyecto garantizan el inmueble objeto de esta venta en las condiciones pactadas, por defectos de construcción hasta por el término de nueve (9) meses, contado a partir de la fecha de la escritura pública de compraventa. PARÁGRAFO 7º.- Se aporta al banco el acta de entrega del inmueble previo al desembolso. - - -

- NOVENA.- LA VENDEDORA está autorizada para anunciar y desarrollar el plan de vivienda el cual forma parte integrante en inmueble materia del presente contrato de Promesa de Compraventa, por haber adelantado y obtenido la Radicación de Documentos para la enajenación de Inmuebles destinados a Vivienda según consta en radicación número \_\_\_\_\_ de la Dirección Distrital de Inspección Vigilancia y Control de la Secretaría Distrital del Hábitat de Bogotá. - - - - -

- DÉCIMA.- DESENGLOBE: LA VENDEDORA se compromete una vez finalizada la construcción a radicar los documentos ante Catastro Distrital para obtener el desenglobe de las unidades del EDIFICIO LA GIRALDA 103 A PROPIEDAD HORIZONTAL siendo responsabilidad de las autoridades Distritales el término en que esto se produzca. - - - - -

- - -  
DÉCIMA PRIMERA.- EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n): a) Que acepta(n) esta escritura con todas sus estipulaciones y la compraventa que por medio de ella se le(s) hace por estar de acuerdo con lo convenido. b) Que conoce(n) y se obliga(n) a respetar y dar cumplimiento al Reglamento de

Propiedad Horizontal a que está sometido el inmueble, al igual que sus causahabientes. -----

Los Comparecientes hacen constar, 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. -----

Ley 258/1996. A fin de cumplir el deber fijado en el artículo 6º de la ley 258 de 1.996, modificada por la ley 854 de 2.003 (Afectación a Vivienda Familiar). -----

El Notario indagó a EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) quienes bajo la gravedad del juramento manifestaron que su estado civil es

El inmueble objeto de este contrato lo destinará a VIVIENDA FAMILIAR, \_\_\_\_\_ posee otro inmueble afectado a vivienda familiar. -----

De conformidad con el artículo 29 de la Ley 675/2001 los contratantes manifiestan que en caso de existir deudas por concepto del pago de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad entre los contratantes. -----

Para dar cumplimiento al Decreto ochocientos siete (807) de diecisiete (17) de diciembre de mil novecientos noventa y tres (1.993), se protocoliza los siguientes recibos de pago del Impuesto Predial Unificado del predio objeto de esta escritura así: -----

El presente instrumento se otorgó fuera del Despacho Notarial, de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo doce (12) del Decreto dos mil ciento cuarenta y ocho (2148) de mil novecientos ochenta y tres (1.983). -----

Extendido el presente instrumento en las hojas de papel notarial distinguidas con los números: ----- Y debidamente leído los otorgantes manifestaron su conformidad y

asentimiento firmándolo con el Notario que de todo lo anteriormente expuesto dio fe y les hizo la advertencia que deben presentar esta escritura para registro, en la Oficina correspondiente, dentro del término perentorio de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo.

RAFAEL EDUARDO ACOSTAMADIEDO BUSTILLO  
C.C. No.  
TOLEDO 103A S.A.S.

C.C. No  
DIRECCIÓN:  
TELÉFONO:

VIENE DE LA HOJA DE PAPEL NOTARIAL NÚMERO  
CORRESPONDIENTE A LA ESCRITURA NÚMERO  
DE FECHA

**MODELO DE CONTRATO DE ADHESIÓN APROBADO POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA, RADICACIÓN 2021070568-007-000 DEL 12 DE AGOSTO DE 2021.**

**1. DISPOSICIONES LIMITATIVAS O RESTRICTIVAS DE LOS DERECHOS DEL PROMOTOR Y DE LOS FUTUROS ADQUIRENTES DEL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS DENOMINADO PREVENTA LA GIRALDA 103 A**

CLAUSULA CONTRACTUAL DONDE SE REGULA	DISPOSICIÓN
Novena	El riesgo de pérdida de la inversión es del inversionista, la inversión no está cubierta por seguro de depósito, las obligaciones de LA FIDUCIARIA son de medio y no de resultado.
Décima Cuarta (numeral 2)	Los recursos aportados se bloquean en su retiro en los Fondos de Inversión Colectiva no obstante su naturaleza de abiertos.
Décima cuarta (numeral 11)	Sobre los aportes se realizan deducciones y descuentos (comisiones, impuestos y penalidades).
Preliminar (numeral 1)	Las condiciones del contrato de promesa de compraventa (o contrato equivalente) que se suscriba con EL PROMOTOR son de su exclusiva responsabilidad.
Décima sexta (parágrafo)	Prohibición del PROMOTOR de recibir aportes por fuera del encargo fiduciario de preventas.
Décima	Con posterioridad a la entrega de los recursos al PROMOTOR, este responde si se le da una destinación diferente al desarrollo del Proyecto.
Décima (Parágrafo segundo)	Se autoriza la prórroga del plazo del contrato para obtener el punto de equilibrio.
Décima (Parágrafo tercero)	LA FIDUCIARIA no determina el punto de equilibrio, este es definido exclusivamente por el PROMOTOR. Sin perjuicio de lo anterior LA FIDUCIARIA evaluará, valorará y verificará, con base en la información remitida por EL PROMOTOR, que el punto de equilibrio establecido por EL PROMOTOR no comprometa la viabilidad del Proyecto Inmobiliario.
Sexta Décima (Parágrafo tercero)	LA FIDUCIARIA no participa ni es responsable por la etapa de construcción del Proyecto.
Décima	Una vez se cumple el punto de equilibrio, los recursos se entregan al PROMOTOR o a quien este indique.
Décima Tercera	<b>PENALIDADES POR DESISTIMIENTO O POR MORA EN EL PAGO DE LAS CUOTAS POR EL FUTURO ADQUIRENTE:</b> El FUTURO ADQUIRENTE que desista del PROYECTO antes de cumplirse el plazo para comprobar el Punto de Equilibrio, podrá recuperar los recursos invertidos a su nombre en el Fondo de Inversión Colectiva, con sus rendimientos obtenidos hasta la fecha, si los hubiere, previa deducción de los gastos, impuestos y conceptos que se contemple en el reglamento del correspondiente Fondo de Inversión Colectiva, en el que se encuentran invertidos los recursos y de las sumas que a título de pena se hayan previsto en el CONTRATO DE VINCULACIÓN DE FUTUROS ADQUIRENTES y en el presente contrato o en los CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA O CONTRATO EQUIVALENTE de acuerdo con lo establecido en la presente cláusula. <b>El PROMOTOR podrá instruir a la FIDUCIARIA que realice la desvinculación de un FUTURO ADQUIRENTE, cuando éste haya incumplido en el pago de TRES (3) cuotas establecidas en el plan de pagos definido en el CONTRATO DE VINCULACIÓN DE FUTUROS ADQUIRENTES. En este caso, LA</b>

	<p>FIDUCIARIA queda facultada para girar las sumas correspondientes a la penalidad establecida en la presente cláusula a favor del PROMOTOR y el saldo restante a favor del FUTURO ADQUIRENTE, previo descuento de las sumas indicadas en el párrafo anterior</p>
	<p>Las penalidades por desistimiento o por mora en el pago serán las que se pacten en el CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA O CONTRATO EQUIVALENTE que suscriba el FUTURO ADQUIRENTE con EL PROMOTOR del proyecto. Sin perjuicio de lo anterior, en caso de darse el desistimiento o desvinculación por mora en el pago, con anterioridad a la fecha de suscripción del contrato de promesa de compraventa o documento equivalente, LA FIDUCIARIA retendrá, por instrucción del PROMOTOR, con destino al proyecto a título de penalidad una suma equivalente al CINCO POR CIENTO (5%) del precio del inmueble definido en el contrato de vinculación. El monto y condiciones para hacer efectiva esta penalidad serán informados al FUTURO ADQUIRENTE en el Contrato de Vinculación de Futuros Adquirentes.</p>
Consideraciones (numeral 10)	<p>El encargo fiduciario de Preventas no corresponde a un contrato de promesa de compraventa o contrato equivalente.</p>
Vigésima primera	<p>Las condiciones financieras y técnicas del proyecto podrán variar para lo que se necesita el consentimiento expreso de los Futuros Adquirentes.</p>

## CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS DENOMINADO PREVENTA LA GIRALDA 103 A

Entre los suscritos, a saber:

1. **BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA**, sociedad comercial de servicios financieros domiciliada en Bogotá D.C., constituida por Escritura Pública número seiscientos setenta y nueve (679) del cinco (5) de abril de mil novecientos setenta y seis (1.976) otorgada en la Notaría Trece (13) del Circulo de Bogotá D.C., varias veces reformada, según consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera, cuya copia se adjunta al presente documento, representada en este acto por **MYRIAM JOSEFINA BALMASEDA PUPO**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. **45.480.752** de Cartagena quien actúa en su calidad de Quinta Suplente del Gerente General y Representante Legal, en adelante, **"LA FIDUCIARIA"**;
2. **TOLEDO 103A S.A.S.**, identificada con NIT 901.511.842-6, sociedad comercial constituida mediante documento privado del 17 de agosto de 2021 de la Asamblea de Accionistas, registrada en la Cámara de Comercio de Bogotá Sede Virtual el 17 de agosto de 2021, bajo el número 02734569 del libro IX, con domicilio principal en Bogotá D.C., representada legalmente por **RAFAEL EDUARDO ACOSTAMADIEDO BUSTILLO**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 3.228.025, en su calidad de Representante Legal, quien se denominará en adelante **"EL PROMOTOR"**;

Y manifestaron que han celebrado el presente contrato de Encargo Fiduciario denominado **PREVENTA LA GIRALDA 103 A**, que se registrá por las siguientes cláusulas y, en lo no previsto, por las disposiciones legales que le sean aplicables, previas las siguientes:

### CONSIDERACIONES

1. **EL PROMOTOR** realizará bajo su exclusiva responsabilidad el proyecto **LA GIRALDA 103 A** (en adelante el **PROYECTO**) que se encuentra ubicado en la Carrera 103 A No. 23 B - 04, Bogotá D.C., según consta en la documentación que **EL PROMOTOR** entregó a la Fiduciaria.
2. El **PROYECTO** tiene previsto una etapa de **PREVENTAS** que se debe cumplir en los plazos establecidos en este contrato, por lo que se requiere de un esquema fiduciario que tenga como finalidad la administración, inversión y definición de condiciones para la entrega al **PROMOTOR**, de los recursos que, con destinación específica, sean recibidos de personas interesadas en adquirir unidades inmobiliarias. Así mismo, el **PROMOTOR** declara que el proyecto que se desarrollará consta de veintiocho (28) apartamentos que se construirán en un plazo de veinte (20) meses contados a partir del cumplimiento del punto de equilibrio fijado en el presente contrato.
3. El Proyecto se desarrollará en el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. **50C-746215** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, cuyos folios hacen parte del presente contrato.
4. Los bienes inmuebles sobre los cuales se desarrollará **EL PROYECTO** son actualmente de propiedad de Amparo Cecilia Baena de Duarte, persona natural identificada con C.C. 41.423.485.
5. Que, en virtud de lo anterior, **EL PROMOTOR** declara que actualmente se encuentra adelantando todos los trámites legales para la adquisición del derecho de dominio de los bienes inmuebles identificados en el numeral 3. Así mismo declara que conoce y acepta que de acuerdo con lo establecido en el presente Contrato de Encargo Fiduciario, uno de los requisitos para el cumplimiento de las condiciones del punto de equilibrio consiste en que el cien por ciento (100%) del derecho de dominio sobre el mencionado bien inmueble se encuentra en cabeza del **PROMOTOR** o de un patrimonio autónomo constituido para el desarrollo del proyecto inmobiliario.

6. **LA FIDUCIARIA** presentó propuesta de servicios al **PROMOTOR**, la cual fue aceptada.
7. Los partícipes en esta negociación obran con pleno conocimiento de las reglas que rigen los Contratos de Fiducia y en plena observancia de las normas aplicables.
8. Por otra parte, el presente contrato define suficientemente las condiciones que se requieren para determinar el Punto de Equilibrio del Proyecto, cumplido el cual **LA FIDUCIARIA** ejecutará las provisiones establecidas en este Contrato respecto de los recursos entregados por los interesados en adquirir unidades inmobiliarias, que para efectos del presente contrato se denominarán **LOS FUTUROS ADQUIRENTES**.
9. El presente Contrato se limitará a administrar recursos de Preventas del Proyecto y, en ningún caso, se encargará de otro tipo de recursos, salvo los que entregue el **PROMOTOR** destinados a atender los gastos del encargo.
10. Que los Futuros Compradores suscribirán los Contratos de **Vinculación de Futuros Adquirentes**, en virtud del cual se adhieren al presente contrato y adquieren la calidad de Futuros Compradores.
11. Las partes afirman y así lo dejan consignado, que el presente contrato no corresponde a una Promesa de Compraventa a favor de los **FUTUROS ADQUIRENTES**. Los contratos de promesa de compraventa o contratos equivalentes serán suscritos directamente por el **PROMOTOR**, sin la participación de **LA FIDUCIARIA**.
12. El presente Contrato se rige por sus propias cláusulas, en lo no previsto se regirá por lo que establezca al respecto el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, el Código de Comercio y las disposiciones que lo complementan.
13. **EL PROMOTOR** declara y manifiesta:
  - Que se encuentra plenamente acreditado para realizar las gestiones propias de comercialización del mismo y, por tanto, será el responsable de celebrar los contratos de promesa de compraventa con quienes se encuentren interesados en adquirir unidades inmobiliarias, y todas las actividades propias de este tipo de negocio.
  - Que realizará las labores de comercialización del Proyecto Inmobiliario teniendo en cuenta las condiciones de publicidad establecidas en los numerales 3.4.7., 3.4.7.1. y 3.4.7.2 del Capítulo I del Título III de la Parte 1 de la Circular Básica Jurídica (Circular Externa 029 de 2014 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia), tal como lo indica el numeral 5.2.1.8 del Capítulo I del Título II de la Parte 2 de la misma circular. **EL PROMOTOR** deberá dejar constancia del cumplimiento de sus obligaciones en materia de publicidad por medio escrito y/o cualquier otro medio verificable, los cuales deben encontrarse a disposición de **LA FIDUCIARIA**.

#### CLAUSULAS

**PRELIMINAR -DEFINICIONES:** Para los efectos del presente contrato de Encargo Fiduciario de Preventas, las palabras, frases o términos que a continuación se relacionan tendrán el significado que aquí se establece:

1. **BENEFICIARIO:** Tendrá la calidad de **BENEFICIARIO** al **PROMOTOR**, siempre y cuando la **FIDUCIARIA** acredite que se cumplieron cabalmente las condiciones establecidas para el **PUNTO DE EQUILIBRIO** del Proyecto.
2. **CONTRATO DE VINCULACIÓN DE FUTUROS ADQUIRENTES:** Es el documento suscrito por El **PROMOTOR**, los **FUTUROS ADQUIRENTES** y **LA FIDUCIARIA**, por medio del cual se perfecciona la vinculación de los **FUTUROS ADQUIRENTES** al **ENCARGO FIDUCIARIO** y que contendrá como mínimo lo indicado en la cláusula sexta del presente contrato.
3. **CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA O CONTRATOS EQUIVALENTES:** Son los Contratos de Promesa de Compraventa o su documento equivalente suscritos entre el **Promotor** y los futuros adquirentes de

unidades inmobiliarias, documentos que tendrán por objeto la promesa o compromiso de venta de las unidades inmobiliarias que hacen parte del PROYECTO INMOBILIARIO y que en todo caso deberá tener como mínimo: 1) La identificación del bien inmueble comprometido, 2) Identificación del (los) FUTURO (S) ADQUIRENTE (S) y 3) Obligación expresa de que el pago de las cuotas del precio del bien inmueble, debe hacerse a la cuenta de ahorros y/o corriente del Encargo Fiduciario.

4. **ENCARGO FIDUCIARIO:** Es el presente contrato suscrito por las partes, el cual atiende a la modalidad de encargo fiduciario de preventas regulado en primer lugar por las estipulaciones de este documento y, en lo no previsto, por lo establecido en el Código de Comercio Colombiano, el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero Colombiano, la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, las disposiciones del Código Civil Colombiano que sean aplicables, y demás normas concordantes. El presente contrato no atiende a la naturaleza de negocio fiduciario con fines de garantía, de manera que la única finalidad del mismo es la administración de sumas de dinero junto con sus rendimientos, si los hay, para ser destinados al cumplimiento de las finalidades previstas en el presente contrato.
5. **FIDUCIARIA:** Es BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA.
6. **FUTUROS ADQUIRENTES:** Son las personas naturales o jurídicas que entregarán recursos para su administración en el ENCARGO FIDUCIARIO interesadas en adquirir unidades inmobiliarias en el PROYECTO INMOBILIARIO.
7. **PROMOTOR:** Es la sociedad TOLEDO 103A S.A.S.
8. **PROYECTO INMOBILIARIO o PROYECTO:** Es el Proyecto Inmobiliario descrito en el numeral 2 de las Consideraciones del presente contrato, cuyo desarrollo y construcción será de exclusiva responsabilidad del PROMOTOR.
9. **PUNTO DE EQUILIBRIO:** Son las condiciones técnicas, jurídicas y financieras definidas en el presente contrato, las cuales deben cumplirse y acreditarse por parte del PROMOTOR para que LA FIDUCIARIA certifique que se consiguió el punto de equilibrio del proyecto y, en consecuencia, para que ésta proceda al desembolso de los recursos al PROMOTOR.

**CLÁUSULA PRIMERA. - PARTES DEL CONTRATO:** Son partes de este contrato:

1. La sociedad TOLEDO 103A S.A.S., en su condición de PROMOTOR, quien tendrá las funciones propias de esta actividad y, en particular, las de promoción del PROYECTO. El PROMOTOR actúa en el presente contrato en calidad de CONSTITUYENTE.

El PROMOTOR se constituirá en BENEFICIARIO siempre y cuando acredite ante la FIDUCIARIA que se cumplieron cabalmente las condiciones establecidas para determinar el punto de equilibrio del Proyecto.

2. BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, quien se desempeñará como FIDUCIARIA en el presente Encargo Fiduciario.

**CLÁUSULA SEGUNDA. - NATURALEZA Y OBJETO DEL CONTRATO:** El presente es un Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas y tiene como objeto la inversión y administración de la totalidad de los recursos que con destinación específica sean entregados por los FUTUROS ADQUIRENTES del proyecto, recursos que se entregarán a LA FIDUCIARIA en la forma establecida en el presente contrato, con el propósito de que dichas sumas se inviertan a título individual a favor de cada uno de ellos y, cumplidas las condiciones que se determinan para establecer el Punto de Equilibrio del Proyecto, se

entreguen al **PROMOTOR** para que las destine al desarrollo del **PROYECTO**, o se devuelvan a los Futuros Adquirentes, si no se cumplen las condiciones para acreditarlo, conforme se indica en este Contrato.

**CLÁUSULA TERCERA. - FINALIDAD DEL CONTRATO:** La fase de Preventas tiene como finalidad la vinculación de los **FUTUROS ADQUIRENTES** al **PROYECTO** por parte del **PROMOTOR**, para que **LA FIDUCIARIA** los administre hasta la verificación del cumplimiento o incumplimiento de las condiciones del Punto de Equilibrio.

**CLÁUSULA CUARTA. - BIENES DEL ENCARGO:** El presente Encargo Fiduciario, estará constituido por los siguientes bienes:

1. Los recursos entregados por los **FUTUROS ADQUIRENTES** para la vinculación al **PROYECTO** a la fecha de determinación del punto de equilibrio del **PROYECTO**.
2. Los recursos que aporte **EL PROMOTOR** para el pago de los gastos del Encargo Fiduciario.
3. Los rendimientos que generen los recursos entregados al Encargo Fiduciario por parte del **PROMOTOR** y los que generen los recursos entregados por los **FUTUROS ADQUIRENTES** a la fecha de determinación del punto de equilibrio del **PROYECTO**.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Los bienes del encargo serán administrados en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por la **FIDUCIARIA**.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Los rendimientos que generen los recursos entregados por los **FUTUROS ADQUIRENTES** serán de su propiedad mientras no se cumpla el punto de equilibrio. En el evento de desistimiento por parte del **FUTURO ADQUIRENTE**, los rendimientos que se generen en las cuentas individuales de cada **FUTURO ADQUIRENTE** en el respectivo Fondo de Inversión Colectiva, serán puestos a su disposición, sin perjuicio, de los descuentos a que haya lugar según lo establecido en el presente contrato.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Los rendimientos que lleguen a generar los recursos entregados a **LA FIDUCIARIA**, una vez alcanzado el punto de equilibrio serán destinados al desarrollo del **PROYECTO**.

**PARÁGRAFO CUARTO:** En concordancia con el artículo 368-1 del E.T., respecto a los rendimientos que los **FUTUROS ADQUIRENTES** reciban de los fondos de inversión colectiva, se practicará la respectiva retención en la fuente sobre los mismos, únicamente cuando se realice retiro total derivado entre otros sin limitarse, al desistimiento o la no obtención del punto de equilibrio. En caso que el pago se haga a una persona sin residencia en el país o a una sociedad o entidad extranjera sin domicilio principal en Colombia, la retención se hará igualmente al momento del pago, aplicando las tarifas correspondientes para pagos al exterior. Cuando el pago se realice a favor de **EL PROMOTOR**, por el cumplimiento del punto de equilibrio, se practicará retención en la fuente a nombre de los **FUTUROS ADQUIRENTES**.

**CLÁUSULA QUINTA. - PROCEDIMIENTO PARA LA VINCULACION SARLAFT DE LOS FUTUROS ADQUIRENTES:** **LA FIDUCIARIA** será responsable de la vinculación, entendiéndose ésta como el cumplimiento de los requisitos y condiciones del SARLAFT, de las personas interesadas en adquirir unidades inmobiliarias del **PROYECTO**. **EL PROMOTOR** suscribirá **CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA O CONTRATOS EQUIVALENTES** y el **CONTRATO DE VINCULACIÓN DE FUTUROS ADQUIRENTES** (Anexo 1 del presente contrato) en la que se identifique debidamente al **FUTURO ADQUIRENTE**, el origen lícito de los recursos y, el monto, forma y plazos en que debe entregar los recursos. No obstante, la vinculación de los **FUTUROS ADQUIRENTES** al **PROYECTO** requiere de la verificación previa de **LA FIDUCIARIA** de los documentos que acrediten satisfactoriamente el conocimiento del cliente y el origen de sus recursos, conforme a lo dispuesto en la Ley.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Previa vinculación de las personas que se muestren interesadas en participar en el proyecto como **FUTUROS ADQUIRENTES**, el **PROMOTOR** deberá entregar a **LA FIDUCIARIA** toda la información y documentación solicitada por ésta por el medio dispuesto por **LA FIDUCIARIA**. De resultar satisfactorias las verificaciones y

comprobaciones, LA FIDUCIARIA lo anunciará al PROMOTOR para que éste proceda a la formalización de la relación contractual con cada FUTURO ADQUIRENTE, en particular, LA FIDUCIARIA podrá no aceptar al FUTURO ADQUIRENTE cuando sus verificaciones así lo determinen o solicitar la exclusión del FUTURO ADQUIRENTE.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** LA FIDUCIARIA capacitará al PROMOTOR sobre el debido diligenciamiento de los documentos que deberán completarse y allegar los FUTUROS ADQUIRENTES para cumplir con las políticas de prevención de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo.

**PARÁGRAFO TERCERO:** La realización de las entrevistas a los FUTUROS ADQUIRENTES estará exclusivamente a cargo de LA FIDUCIARIA. Estas serán realizadas mediante llamada telefónica, grabada y monitoreada, en la que se confirmará la identificación del FUTURO ADQUIRENTE y se realizarán las preguntas establecidas en el protocolo definido por LA FIDUCIARIA.

**PARÁGRAFO CUARTO:** En cumplimiento de lo establecido en la Parte I del Título IV del Capítulo IV de la Circular Básica Jurídica la vinculación del FUTURO ADQUIRENTE podrá realizarse a más tardar, al tercer día hábil siguiente a la recepción de los recursos siempre y cuando éstos sean destinados a negociar unidades inmobiliarias y no superen los tres (3) SMMLV. En caso de que la vinculación no se surta dentro del tiempo previamente definido, LA FIDUCIARIA procederá a devolver los recursos aportados a la cuenta que informe el aportante.

**CLÁUSULA SEXTA. - VINCULACIÓN DE FUTUROS ADQUIRENTES AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS:** Los FUTUROS ADQUIRENTES se vincularán al ENCARGO FIDUCIARIO mediante la suscripción del CONTRATO DE VINCULACIÓN DE FUTUROS ADQUIRENTES.

Este contrato deberá contener como mínimo: las obligaciones, derechos, el origen lícito de los recursos, el monto, forma y plazos en que debe entregar los recursos, las reglas para que los FUTUROS ADQUIRENTES entreguen los recursos al Fondo de Inversión Colectiva administrado por LA FIDUCIARIA, la identificación de la unidad inmobiliaria que se pretende adquirir dentro del PROYECTO INMOBILIARIO, y la indicación del porcentaje de copropiedad que corresponde a cada uno de los FUTUROS ADQUIRENTES en su condición de futuros propietarios; también se dejará constancia sobre la manifestación expresa que estos harán de que conocen y aceptan el texto del presente Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas, al igual de que conocen y aceptan que LA FIDUCIARIA no tiene la calidad de constructor, interventor, ni participa en manera alguna en el desarrollo del PROYECTO, salvo en su calidad de FIDUCIARIA y, en consecuencia, que no es responsable ni puede serlo en ningún caso, por la terminación, calidad o precio del bien que se determine en el contrato suscrito entre EL PROMOTOR y EL FUTURO ADQUIRENTE.

Se establecerá igualmente que los FUTUROS ADQUIRENTES deben consignar los recursos comprometidos en las fechas y montos acordados en las cuentas individuales de participación en los Fondos de Inversión Colectiva correspondientes.

**CLÁUSULA SÉPTIMA. - DE LA SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE VINCULACIÓN DE FUTUROS ADQUIRENTES:** El PROMOTOR del PROYECTO deberá enviar a LA FIDUCIARIA el Contrato de Vinculación de Futuros Adquirentes (Anexo No. 1 del presente contrato) debidamente diligenciado y firmado por los FUTUROS ADQUIRENTES, para que ésta la suscriba y proceda a registrarlos como FUTUROS ADQUIRENTES, caso en el cual la unidad inmobiliaria le quedará asignada en el registro del Encargo Fiduciario. Sólo podrán efectuarse nuevas anotaciones respecto de la unidad comprometida, cuando la solicitud sea informada por el PROMOTOR y venga suscrita por el FUTURO ADQUIRENTE inscrito o su causahabiente, o se verifique que el FUTURO ADQUIRENTE se retiró voluntariamente o fue desvinculado conforme a los términos del presente contrato y ello fue debidamente notificado a LA FIDUCIARIA.

**CLÁUSULA OCTAVA. - INVERSIÓN DE LOS RECURSOS DE LOS FUTUROS ADQUIRENTES:** Queda claramente establecido en el presente documento, así como en el Contrato de Vinculación de Futuros Adquirentes, que los recursos que estos se comprometan a entregar, se invertirán en un Fondo de Inversión Colectiva administrado por LA FIDUCIARIA.

**CLÁUSULA NOVENA. - NATURALEZA DE LOS FONDOS DE INVERSIÓN COLECTIVA:** Las partes declaran y el **PROMOTOR** expresamente acepta conocer las características de los instrumentos de inversión que se utilizarán en este negocio, según lo cual los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA** no son depósitos ni generan para **LA FIDUCIARIA** las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFÍN, o la entidad que hiciere sus veces, ni por ningún otro esquema de dicha naturaleza; que la inversión en el Fondo de Inversión Colectiva está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del Fondo de Inversión Colectiva; que por su naturaleza, las obligaciones de **LA FIDUCIARIA** relacionadas con la inversión de los recursos fideicomitidos, son de medio y no de resultado, por lo que **LA FIDUCIARIA** no garantiza rentabilidad ni valorización mínima de las inversiones. Que **EL PROMOTOR** y **LOS FUTUROS ADQUIRENTES** asumen el riesgo de pérdida de valor de los recursos, con ocasión de las inversiones realizadas por **LA FIDUCIARIA**, en los términos del presente contrato.

**CLÁUSULA DÉCIMA. - PUNTO DE EQUILIBRIO DEL PROYECTO:** Todas las condiciones que a continuación se enumeran deben cumplirse y acreditarse por parte del **PROMOTOR** para que **LA FIDUCIARIA** certifique que se alcanzó el punto de equilibrio del Proyecto y, en consecuencia, para que ésta proceda al desembolso de los recursos al **PROMOTOR**:

#### 10.1 TÉCNICAS:

10.1.1. La entrega por parte del **PROMOTOR** de los permisos expedidos por autoridad competente, de las licencias de construcción y urbanismo y, la constancia de la radicación para obtener el permiso de enajenación de las unidades inmobiliarias del **PROYECTO**, de conformidad con lo establecido en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 y, las demás que se requieran, según las características del predio, conforme a las disposiciones vigentes sobre la materia.

10.1.2 Presentar a la Fiduciaria pólizas de seguro expedidas por una Compañía Aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia que amparen, por los menos, los riesgos de daños a la obra y los riesgos en la construcción, los daños a la maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil en aquellos eventos en que el Promotor haya notificado a la Fiduciaria actos de intervención física (obras) durante la vigencia del encargo fiduciario. En caso de no haber iniciado obra, a la fecha de acreditación del punto de equilibrio, deberá remitir una certificación suscrita por el Representante Legal del Promotor en la cual se indique que durante la fase de preventa no se han iniciado obras en el Proyecto.

#### 10.2 JURIDICAS:

10.2.1 La propiedad del inmueble donde se desarrollará el **PROYECTO** deberá estar en cabeza del **PROMOTOR** o del Patrimonio Autónomo que se constituya para desarrollar el **PROYECTO**, libre de gravámenes, a excepción de la hipoteca que se constituya para garantizar el crédito con el que se desarrollará el **PROYECTO**. Este requisito deberá acreditarse con un estudio de títulos del bien inmueble, con concepto favorable, realizado por un abogado autorizado por **LA FIDUCIARIA**.

10.2.2 De igual forma, **LA FIDUCIARIA** deberá verificar, en cumplimiento de la normatividad vigente y sus políticas en materia de SARLAFT, que el bien inmueble sobre el que se desarrollará el **PROYECTO INMOBILIARIO**, no provenga de personas relacionadas en la LISTA OFAC o en la Lista del Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas ONU, ni que se trate de un bien inmueble objeto de extinción de dominio.

#### 10.3 FINANCIERAS:

10.3.1 Haber recaudado en el presente Encargo Fiduciario, por cada contrato de promesa de compraventa o contrato equivalente suscrito entre **EL PROMOTOR** y los Futuros Adquirentes una suma equivalente al **CUATRO POR CIENTO (4%)** del valor de venta de la respectiva unidad inmobiliaria. Las unidades prometidas en venta

deben representar el **sesenta y ocho por ciento (68%)** de las unidades inmobiliarias con que contará con que contará el PROYECTO, lo que equivale a **19 apartamentos**.

10.3.2. Certificar por escrito, a través de su Representante Legal y/o de una entidad bancaria, sobre la disponibilidad de los recursos para el desarrollo del PROYECTO. Estos deben estar representados en recursos propios disponibles o invertidos en el PROYECTO y/o crédito aprobado al PROYECTO. Cuando se trate de recursos propios EL PROMOTOR deberá remitir a LA FIDUCIARIA: (i) certificación bancaria de la cuenta de titularidad del PROMOTOR en la que conste el monto de los recursos propios que se destinarán para el desarrollo del PROYECTO; y: (ii) certificación suscrita por el contador o revisor fiscal del PROMOTOR en la que conste el monto de los recursos invertidos en el PROYECTO, acompañada de los soportes correspondientes, tales como actas de avance de obra o informe de interventoría realizado por un perito del listado de BBVA Colombia. En todo caso, se requerirá Comunicación suscrita por los FUTUROS ADQUIRENTES en la que declaren que conocen y aceptan que el PROYECTO se financiará con recursos propios del PROMOTOR.

#### 10.4 CONDICIONES GENERALES:

10.4.1. Haber pagado a LA FIDUCIARIA las comisiones acordadas en este contrato y satisfecho los gastos del Encargo que se hubieran causado hasta este momento, a cargo del PROMOTOR.

10.4.2 Haber retirado toda la publicidad utilizada en el desarrollo del PROYECTO, que involucre directa o indirectamente a la FIDUCIARIA.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Para que el PROMOTOR cumpla con el numeral 10.3.1 de esta cláusula, deberá haber remitido a LA FIDUCIARIA contratos de promesa de compraventa o Contratos equivalentes suscritos con los futuros adquirentes de unidades inmobiliarias, que le permitan acreditar el número de unidades prometidas y/o el porcentaje de área. Los contratos de promesa de compraventa o contratos equivalentes de los futuros adquirentes de unidades inmobiliarias suscritas por el PROMOTOR, en calidad de FUTURO ADQUIRENTE, sus socios, el cónyuge o parientes de estos hasta el segundo grado de consanguinidad, primero de afinidad o civil, no serán tenidos en cuenta para alcanzar el punto de equilibrio al que se refiere el citado numeral.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** El PROMOTOR informará a LA FIDUCIARIA el cumplimiento de las condiciones fijadas para alcanzar el punto de equilibrio del Proyecto en un plazo de doce (12) meses, a partir de la fecha de suscripción del Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas. Este plazo se podrá prorrogar por un periodo igual al inicial. Prórroga que el Futuro Adquirente acepta con la suscripción del Contrato de Vinculación de Futuros Adquirentes (Anexo No. 1 del presente contrato), siempre y cuando dicha solicitud se formule por escrito a LA FIDUCIARIA por parte del PROMOTOR, antes de terminarse el plazo inicial y se le expongan en la misma comunicación las razones por las cuales no se pudieron cumplir las condiciones estipuladas en el término inicialmente pactado y que correspondan a alguno o varios de los requisitos necesarios para acreditarse el punto de equilibrio del PROYECTO. El plazo inicial y su prórroga corresponderán al de la vigencia del Contrato de Encargo Fiduciario.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Las partes reiteran que LA FIDUCIARIA no participó en la determinación del punto de equilibrio, el cual fue definido exclusivamente por el PROMOTOR y que éste asegura que dichas condiciones son las que se requieren para asegurar la viabilidad del PROYECTO. Sin perjuicio de lo anterior LA FIDUCIARIA evaluará, valorará y verificará, con base en la información remitida por EL PROMOTOR, que el punto de equilibrio establecido por EL PROMOTOR no comprometa la viabilidad del Proyecto Inmobiliario.

**PARÁGRAFO CUARTO:** Las partes declaran que en la etapa de construcción, que se inicia a partir de la entrega de los recursos al PROMOTOR, LA FIDUCIARIA no participa ni es de su responsabilidad.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. - EFECTOS DEL CUMPLIMIENTO DEL PUNTO DE EQUILIBRIO:** Cuando el **PROMOTOR**, acredite a **LA FIDUCIARIA** el cumplimiento de la totalidad de los requisitos establecidos en este contrato para la determinación del punto de equilibrio, **LA FIDUCIARIA** procederá a la entrega de los recursos recaudados con sus rendimientos al **PROMOTOR** o a quien éste indique.

Los recursos que recibe el **PROMOTOR** se utilizarán única y exclusivamente en el **PROYECTO**, restricción que implica que debe responder a los **FUTUROS ADQUIRENTES**, si se les llegare a dar una destinación diferente. **LA FIDUCIARIA** una vez cumplido el punto de equilibrio y entregados los recursos de **LOS FUTUROS ADQUIRENTES** al **PROMOTOR**, no es responsable por la destinación que se le dé a los mismos.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. - DEVOLUCIÓN DE RECURSOS A LOS FUTUROS ADQUIRENTES POR LA NO ACREDITACIÓN PARA EL PUNTO DE EQUILIBRIO:** Si dentro del plazo definido en el párrafo segundo de la cláusula décima y las prórogas previstas en el mismo párrafo, no se logra acreditar el cumplimiento de las condiciones del punto de equilibrio, el presente contrato se dará por terminado. En consecuencia, **LA FIDUCIARIA** levantará, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a esa fecha, la restricción de disposición que tienen las cuentas individuales en los Fondos de Inversión Colectiva de cada uno de los **FUTUROS ADQUIRENTES** y pondrá a su disposición los recursos aportados hasta ese momento, con sus correspondientes rendimientos, si los hubiere, dentro del plazo previsto en el reglamento del fondo de inversión colectiva en el cual se administran los recursos y que se contempla como plazo para la redención de la respectiva participación. **LA FIDUCIARIA** deducirá, antes de poner a disposición estos recursos, los gastos, impuestos y conceptos que se contemple en el reglamento del correspondiente Fondo de Inversión Colectiva, en el que se encuentren invertidos los recursos.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA. - PENALIDADES POR DESISTIMIENTO O POR MORA EN EL PAGO DE LAS CUOTAS POR EL FUTURO ADQUIRENTE:** El **FUTURO ADQUIRENTE** que desista del **PROYECTO** antes de cumplirse el plazo para comprobar el Punto de Equilibrio del Proyecto, podrá recuperar los recursos invertidos a su nombre en el Fondo de Inversión Colectiva, con sus rendimientos obtenidos hasta la fecha, si los hubiere, previa deducción de los gastos, impuestos y conceptos que se contemple en el reglamento del correspondiente Fondo de Inversión Colectiva, en el que se encuentren invertidos los recursos y de las sumas que a título de pena se hayan previsto en el **CONTRATO DE VINCULACIÓN DE FUTUROS ADQUIRENTES** y en el presente contrato o en los **CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA O CONTRATO EQUIVALENTE** de acuerdo con lo establecido en la presente cláusula.

El **PROMOTOR** podrá instruir a la **FIDUCIARIA** que realice la desvinculación de un **FUTURO ADQUIRENTE**, cuando éste haya incumplido en el pago de TRES (3) cuotas establecidas en el plan de pagos definido en el **CONTRATO DE VINCULACIÓN DE FUTUROS ADQUIRENTES**. En este caso, **LA FIDUCIARIA** queda facultada para girar las sumas correspondientes a la penalidad establecida en la presente cláusula a favor del **PROMOTOR** y el saldo restante a favor del **FUTURO ADQUIRENTE**, previo descuento de las sumas indicadas en el párrafo anterior.

Las penalidades por desistimiento o por mora en el pago serán las que se pacten en el **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA O CONTRATO EQUIVALENTE** que suscriba el **FUTURO ADQUIRENTE** con **EL PROMOTOR** del proyecto. Sin perjuicio de lo anterior, en caso de darse el desistimiento o desvinculación por mora en el pago, con anterioridad a la fecha de suscripción del contrato de promesa de compraventa o documento equivalente, **LA FIDUCIARIA** retendrá, por instrucción del **PROMOTOR**, con destino al proyecto a título de penalidad una suma equivalente al CINCO POR CIENTO (5%) del precio del inmueble definido en el contrato de vinculación. El monto y condiciones para hacer efectiva esta penalidad serán informados al **FUTURO ADQUIRENTE** en el Contrato de Vinculación de Futuros Adquirentes.

**PARÁGRAFO PRIMERO: Desvinculación por desistimiento:** Para que **LA FIDUCIARIA** desvincule a un **FUTURO ADQUIRENTE** por desistimiento, **EL PROMOTOR** deberá remitir instrucción a **LA FIDUCIARIA** informando que el **FUTURO ADQUIRENTE** ha manifestado su intención de no continuar vinculado en el proyecto e indicando si aplica la penalización acordada con el **FUTURO ADQUIRENTE** en el **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA O CONTRATO EQUIVALENTE** para lo cual, deberá anexar a la instrucción copia de la solicitud del retiro o desistimiento de **FUTURO**

**ADQUIRENTE.** El PROMOTOR deberá aportar la documentación aquí establecida a la FIDUCIARIA dentro de los cinco (05) días hábiles siguientes a la fecha en la que fue aportada por parte del FUTURO ADQUIRENTE.

**PARÁGRAFO SEGUNDO: Desvinculación por mora en el pago de las cuotas:** Para que LA FIDUCIARIA desvincule a un FUTURO ADQUIRENTE por mora en el pago de las cuotas, EL PROMOTOR deberá remitir una instrucción a LA FIDUCIARIA solicitando la desvinculación del FUTURO ADQUIRENTE por incumplimiento en el pago de las cuotas conforme al plan de pagos establecido en el CONTRATO VINCULACIÓN DE FUTUROS ADQUIRENTES. Para ello, EL PROMOTOR deberá acreditar a la FIDUCIARIA, que cumplió con el procedimiento establecido en la promesa de compraventa o documento equivalente para efectos de la terminación unilateral del contrato de promesa de compraventa o en general para la desvinculación del proyecto del FUTURO ADQUIRENTE.

En el evento en que para la fecha de incumplimiento, no se tuviere firmado contrato de promesa de compraventa o documento equivalente o habiendo firmado éste no regule nada sobre ello; EL PROMOTOR deberá aportar copia de la comunicación enviada al FUTURO ADQUIRENTE en la cual ponga en conocimiento la situación de incumplimiento y advierta a su vez la desvinculación al Proyecto. Dicha comunicación deberá haber sido remitida por el PROMOTOR al FUTURO ADQUIRENTE con al menos quince (15) días de antelación, a la solicitud de desvinculación realizada por el PROMOTOR a la FIDUCIARIA.

Para efectos de la devolución de los recursos, LA FIDUCIARIA levantará, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a esa fecha, la restricción de disposición que tienen las cuentas individuales en los Fondos de Inversión Colectiva de cada uno de los FUTUROS ADQUIRENTES y pondrá a su disposición los recursos aportados hasta ese momento, dentro del plazo previsto en el reglamento del fondo de inversión colectiva en el cual se administran los recursos y que se contempla como plazo para la redención de la respectiva participación.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Las partes declaran que la FIDUCIARIA no interviene en la definición de la base, ni en el porcentaje de la penalidad establecida en el presente contrato y en los contratos de promesa de compraventa o contratos equivalentes; tales aspectos son definidos por el PROMOTOR al tenor de lo dispuesto en el Código Civil y en el Código de Comercio y aceptados por el FUTURO ADQUIRENTE.

Las penalidades previstas en la presente cláusula no serán aplicables cuando el desistimiento o desvinculación obedezcan a incumplimiento imputable al PROMOTOR o a una situación constitutiva de fuerza mayor o caso fortuito declarada judicialmente.

**CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA. - OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA:** Corresponden a LA FIDUCIARIA las actividades que a continuación se enuncian, además de las que por ley le conciernen:

1. Recibir y administrar los recursos determinados en el Contrato de Vinculación de Futuros Adquirentes.
2. Invertir los dineros de cada uno de los FUTUROS ADQUIRENTES en los Fondos de Inversión Colectiva Abiertos, con sujeción a sus reglamentos, copia de los cuales se acompañan como anexo, que hace parte de este Contrato y que el PROMOTOR acepta conocer.
3. Informar a los Futuros Adquirentes sobre la existencia y finalidad del presente Encargo Fiduciario y sus características, el papel de LA FIDUCIARIA y que el riesgo de pérdida en las inversiones efectuadas en los Fondos de Inversión Colectiva es del FUTURO ADQUIRENTE.
4. Abrir cuentas bancarias con recaudo referenciado en las que se depositarán los recursos del Encargo Fiduciario.
5. Llevar un registro actualizado de las personas que entreguen recursos como FUTUROS ADQUIRENTES, como consecuencia de su vinculación en los términos del presente Encargo Fiduciario de Preventas.
6. Enviar al PROMOTOR, dentro de los diez (10) primeros días hábiles de cada mes, un reporte que contenga la información discriminada de los valores recibidos en los fondos de inversión colectiva de cada uno de los FUTUROS ADQUIRENTES, durante el mes inmediatamente anterior y a estos últimos los extractos mensuales

- sobre el estado de su inversión en el Fondo de Inversión Colectiva en el que se tengan invertidos los recursos, conforme a sus Reglamentos.
7. Evaluar, valorar y verificar, con base en la información que se le suministre por **EL PROMOTOR**, que el punto de equilibrio establecido por **EL PROMOTOR** no comprometa la viabilidad del Proyecto Inmobiliario.
  8. Limitar el retiro de los recursos de los **FUTUROS ADQUIRENTES** de los Fondos de Inversión Colectiva, mientras no se cumpla el punto de equilibrio o, se defina su retiro anticipado del **PROYECTO**.
  9. Informar a los **FUTUROS ADQUIRENTES**, que se llegó al punto de equilibrio o, que éste no se logró y, los efectos que una y otra situación generan respecto de los recursos por ellos aportados. Cuando se cumpla el **PUNTO DE EQUILIBRIO**, informará a los **FUTUROS ADQUIRENTES** que los recursos recaudados serán entregados al **PROMOTOR**, quien asumirá la administración de los mismos para la ejecución del **PROYECTO**.
  10. Hacer entrega de los recursos junto con sus respectivos rendimientos al **PROMOTOR** o a quien éste indique, los cuales se utilizarán exclusivamente para desarrollar el **PROYECTO**, en el evento de cumplirse el Punto de Equilibrio del **PROYECTO** en los plazos acordados.
  11. Levantar la restricción y entregar los fondos depositados en el Fondo de inversión Colectiva abierto por los Futuros Adquirentes, de acuerdo con los términos indicados en el presente contrato, cuando no se cumpla el punto de equilibrio en el plazo previsto, y cuando haya desistimiento o desvinculación por incumplimiento del **PROYECTO** del Futuro Adquirente, una vez se hagan las deducciones y descuentos previstos en el Contrato de Vinculación de Futuros Adquirentes, si hubiere lugar a ello.
  12. Rendir semestralmente al **PROMOTOR** cuentas comprobadas de su gestión, de conformidad con lo previsto en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.
  13. Remitir semestralmente a los **FUTUROS ADQUIRENTES**, informes periódicos incluyendo la información definida en el presente contrato.
  14. Rendir semanalmente al **PROMOTOR** un informe de los recursos recaudados en el Encargo Fiduciario.
  15. Llevar la personería para la protección y defensa del Encargo Fiduciario contra actos de terceros y aún del mismo **PROMOTOR**, con cargo a los recursos del Encargo o de aquel, si no hubiere recursos en el Encargo.
  16. Mantener los activos del Encargo Fiduciario que se reciban por cualquier razón, separados de los propios o de los demás clientes y fideicomisos, para lo cual llevará contabilidad separada.
  17. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones o deba, cuando las circunstancias así lo exijan, apartarse de las instrucciones contenidas en este contrato. En caso de que existan dudas sobre el alcance de sus obligaciones, estas quedarán en suspenso mientras la Superintendencia define lo correspondiente y siempre y cuando los hechos que dan lugar a las dudas sobre el alcance de las obligaciones no sean atribuibles a negligencia, error u omisión de la **FIDUCIARIA**. También pedirá instrucciones al **PROMOTOR**, ante hechos no previstos en el Contrato que requieran de su intervención, para la normal ejecución del Encargo Fiduciario.
  18. Prestar apoyo al **PROMOTOR**, en todo lo que se requiera, para el éxito de la gestión de este en el proceso de las preventas, dentro del marco del presente Contrato.
  19. Las demás establecidas en el presente contrato y en la ley.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. - NATURALEZA DE LAS OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA:** Las obligaciones que en virtud de la celebración del presente contrato adquiere **LA FIDUCIARIA** son de medio y no de resultado. **LA FIDUCIARIA** responderá hasta de la culpa leve en el cumplimiento de su gestión. **LA FIDUCIARIA** no podrá asumir con recursos propios obligación alguna derivada de la ejecución del presente contrato. Por tanto, el riesgo de pérdida es para el **PROMOTOR** y para los **FUTUROS ADQUIRENTES**.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA. - OBLIGACIONES DEL PROMOTOR:** El **PROMOTOR** tendrá las obligaciones establecidas en la Ley. En tal virtud, deberá cumplir además de las propias de su actividad, con las siguientes:

1. Enviar a la **FIDUCIARIA**, dentro del plazo establecido para la acreditación de las condiciones del **PUNTO DE EQUILIBRIO**, los contratos de promesa o contratos equivalentes que suscriba con los **FUTUROS**

- ADQUIRENTES**, en los cuales se dejará constancia de que lo expresado en su contenido es responsabilidad exclusiva del **PROMOTOR**.
2. Remitir a la **FIDUCIARIA**, dentro del plazo establecido para la acreditación de las condiciones del **PUNTO DE EQUILIBRIO**, los Contratos de Vinculación de Futuros Adquirentes debidamente suscritos.
  3. Exponer al público, en el punto de venta, carteles o afiches fácilmente visibles en donde se explique de manera sencilla el funcionamiento del Encargo Fiduciario y el papel que desempeña la Fiduciaria dentro del **PROYECTO**. Estas precisiones se harán también en la papelería y publicidad que utilice el **PROMOTOR**.
  4. Realizar las labores de comercialización del Proyecto Inmobiliario teniendo en cuenta las condiciones de publicidad establecidas en el numeral 3.4.7.2 del Capítulo I del Título III de la Parte 1 de la Circular Básica Jurídica (Circular Externa 029 de 2014 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia), tal como lo indica el numeral 5.2.1.8 del Capítulo I del Título II de la Parte 2 de la misma circular. Lo anterior significa que deberá informar a todos los interesados lo contenido en dichas disposiciones, las que la modifiquen o adicionen.
  5. Publicar una copia en tamaño original, en el punto de venta, de la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria de la Superintendencia Financiera de Colombia.
  6. Entregar una copia de la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria de la Superintendencia Financiera de Colombia, a los **FUTUROS ADQUIRENTES** dejando constancia de recibido por parte estos.
  7. Emplear como fuente de financiación para el desarrollo del proyecto las siguientes: (i) los recursos recaudados por concepto de preventas mediante el presente contrato, (ii) crédito constructor aprobado por una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia y (iii) recursos propios del **PROMOTOR** acreditados en la forma prevista en el presente contrato.
  8. Suministrar a la **FIDUCIARIA** en el plazo que esta indique, toda la información que esta requiera en orden a presentar informes periódicos a los **FUTUROS ADQUIRENTES**.
  9. Remitir a LA **FIDUCIARIA** la información necesaria para realizar los registros contables correspondientes, así como para el cumplimiento de las obligaciones de entrega de información a los **FUTUROS ADQUIRENTES**.
  10. Informar a los **FUTUROS ADQUIRENTES** sobre la forma como se deben realizar sus aportes al Encargo Fiduciario de inversión, con base en la capacitación recibida de LA **FIDUCIARIA**, hasta tanto se cumplan las condiciones establecidas para obtener el punto de equilibrio del **PROYECTO**. En todo caso la gestión de cobro o de seguimiento a los aportes a cargo de los **FUTUROS ADQUIRENTES** será responsabilidad exclusiva del **PROMOTOR**.
  11. Hacer llegar a LA **FIDUCIARIA** la copia del recibo de consignación de los **FUTUROS ADQUIRENTES**, para proceder a su contabilización. Esta información es requisito para que LA **FIDUCIARIA** pueda contabilizar y de por recibido el aporte de cada uno de ellos, en los eventos que LA **FIDUCIARIA** así lo disponga.
  12. Enviar a LA **FIDUCIARIA**, periódicamente, una relación con los nombres y demás identificación de las personas interesadas en adquirir unidades inmobiliarias, para adelantar el proceso de vinculación en los términos del presente contrato.
  13. Obtener de los **FUTUROS ADQUIRENTES** la documentación e información necesaria para confirmarle a LA **FIDUCIARIA** el origen de fondos y remitirla de inmediato a ésta para su verificación.
  14. Informar, a LA **FIDUCIARIA** y a los **FUTUROS ADQUIRENTES** cualquier modificación en las características del **PROYECTO INMOBILIARIO**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su determinación.
  15. Suscribir los **CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA O CONTRATOS EQUIVALENTES** con los **FUTUROS ADQUIRENTES**, necesarios para el cumplimiento del **PUNTO DE EQUILIBRIO**, dentro del plazo establecido para el mismo, incluidas las prórrogas indicadas en el parágrafo segundo de la cláusula décima del presente contrato.
  16. El **PROMOTOR** se compromete a que los recursos entregados una vez alcanzado el punto de equilibrio se utilizarán única y exclusivamente en el **PROYECTO**, restricción que implica que el **PROMOTOR** responderá a los Futuros Adquirentes, si es les llegare a dar una destinación diferente.
  17. Prestar apoyo a LA **FIDUCIARIA**, en todo lo que se requiera, para el éxito de la gestión de ésta.

18. Informar de manera inmediata y eficaz a **LA FIDUCIARIA** sobre la ocurrencia de cualquier hecho que pueda llegar a afectar la normal ejecución del presente Contrato.
19. Retirar la publicidad en que se mencione a **LA FIDUCIARIA** o el sistema de Preventas que se ha llevado a cabo, cuando se termine por cualquier motivo la vigencia del contrato.
20. Pagar la comisión fiduciaria en los términos y plazos acordados en el presente contrato y atender los gastos en que se incurra, con ocasión de la gestión del Encargo Fiduciario, en los términos de la cláusula vigésima del presente contrato y sufragarlos directamente cuando no haya fondos en el Encargo Fiduciario para cubrirlos.
21. Actualizar anualmente la información que le exija **LA FIDUCIARIA**, para poder dar cumplimiento a las disposiciones sobre Lavado de Activos, Administración de Riesgos y Financiación de Operaciones lícitas o Terrorismo.
22. Proporcionar toda la información y documentación que resulte útil para la realización, por parte de los abogados externos autorizados por **LA FIDUCIARIA**, del estudio de títulos de los inmuebles donde se desarrollará el Proyecto.
23. Contratar dentro del mes siguiente a la firma del presente Contrato, el abogado o firma de abogados externos, adscritos a **LA FIDUCIARIA**, que realizarán el estudio de títulos del inmueble sobre el cual se desarrollará el PROYECTO. Así mismo, contratar en los términos del presente numeral, las actualizaciones de dicho estudio de títulos cuando se hayan presentado variaciones en la situación jurídica del bien inmueble y la **FIDUCIARIA** así lo requiera.
24. Suscribir el acta de liquidación del Contrato.
25. Suscribir el pagaré y la carta de instrucciones para documentar sus obligaciones para con **LA FIDUCIARIA** y el Encargo Fiduciario.
26. Informar del inicio de cualquier actividad de intervención física sobre el inmueble, describiendo el alcance e impacto de la misma. Con anterioridad a cualquier intervención deberá presentar a la sociedad fiduciaria pólizas de seguro que amparen, por los menos, los riesgos de daños a la obra y los riesgos en la construcción, los daños a la maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil.
27. Todas las demás que se requieran para poder cumplir satisfactoriamente el presente contrato.

- **PARÁGRAFO PRIMERO:** En ningún caso el **PROMOTOR**, directamente o por medio de sus agentes o empleados, podrá recibir dineros, aportes, cuotas o anticipos de los **FUTUROS ADQUIRENTES**, por fuera del Encargo Fiduciario de Preventas.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** **LA FIDUCIARIA** entregará al **PROMOTOR** un documento operativo dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de este instrumento, en el que se establecerán las instrucciones relacionadas con la forma y mecanismos que se pondrán en marcha para la adecuada entrega y recepción de aportes al Proyecto.

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA. - DERECHOS DEL PROMOTOR:** El promotor tendrá los siguientes derechos:

1. Exigir a la Fiduciaria el cumplimiento del objeto del presente contrato.
2. Recibir los recursos del encargo fiduciario, una vez acreditadas las condiciones del punto de equilibrio.
3. Recibir de la Fiduciaria la rendición de cuentas e informes periódicos en los términos del presente contrato.
4. Recibir las sumas de dinero a título de penalidad, desistimiento o retracto que a título de pena **LA FIDUCIARIA** les deduzca a los **FUTUROS ADQUIRENTES**, en los términos del presente contrato. Los demás derechos establecidos en este contrato y en la Ley.

**CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA. - OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LOS FUTUROS ADQUIRENTES:** Sin perjuicio de lo establecido en el contrato de vinculación **LOS FUTUROS ADQUIRENTES** tendrán las siguientes obligaciones y derechos:

#### 18.1 OBLIGACIONES:

1. Suscribir el Contrato de Vinculación de futuros adquirentes, y cumplir las obligaciones establecidas en el mismo y en el presente Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas.
2. Girar a las cuentas del Encargo Fiduciario los recursos descritos en el plan de pagos indicado en el Contrato de Vinculación.
3. Proporcionar toda la información que la requiera LA FIDUCIARIA y el PROMOTOR para su vinculación al Encargo Fiduciario.
4. Suscribir la promesa de compraventa y/o contrato equivalente con el PROMOTOR y cumplir la totalidad de las obligaciones derivadas de éste.

**18.2 DERECHOS:**

1. Conocer el contenido del presente Contrato de Encargo Fiduciario de Preventa y recibir copia del mismo, así como el reglamento del fondo de inversión en donde serán depositados sus recursos y demás documentos relacionados con el desarrollo del proyecto.
2. Recibir informes por parte de la fiduciaria en los términos establecidos en el presente contrato.
3. Los demás que se deriven del presente Contrato de Encargo Fiduciario.

**CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA:** La publicidad por medio de la cual se promocionen los negocios relacionados con este PROYECTO, así como en la papelería que se utilice para tales efectos, por estar respaldados con un Encargo Fiduciario de Preventas, deberá contener información exacta sobre la gestión que desarrollará LA FIDUCIARIA y el tipo de responsabilidad que ésta asume. Terminada la vigencia del Contrato, no podrá continuar ninguna publicidad en la que se mencione a LA FIDUCIARIA, ni al Contrato de Encargo Fiduciario.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA. - GASTOS A CARGO DEL ENCARGO:** El Promotor con ocasión del Encargo Fiduciario que por el presente documento se constituye, tendrá a su cargo los siguientes gastos:

1. La comisión fiduciaria.
2. Los gastos de impuestos, GMF y demás tributos fiscales, parafiscales, gravámenes notariales y expensas que se causen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación del presente Contrato.
3. Los gastos de administración de los recursos en los Fondos de Inversión Colectiva, de conformidad con los reglamentos de los mismos.
4. Los costos que se generen por la elaboración del estudio de títulos de los bienes inmuebles sobre los que se desarrollará el PROYECTO.
5. Los honorarios y gastos de los profesionales que deban ser contratados y seleccionados por el PROMOTOR, del listado suministrado por LA FIDUCIARIA, para la protección de los intereses y derechos del Encargo Fiduciario, así como los gastos en que deba incurrirse por razón de procesos arbitrales o judiciales en los cuales haya de intervenir como parte el Encargo Fiduciario.
6. Los gastos de Revisoría Fiscal, por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del Encargo Fiduciario, por solicitud del PROMOTOR, de la Superintendencia Financiera de Colombia o cualquiera de los entes reguladores.
7. Los servicios bancarios y contribuciones que se lleguen a causar en desarrollo del objeto del presente Encargo Fiduciario, incluido el gravamen a los movimientos financieros y los costos de la cuenta bancaria recaudadora (cuenta de recaudo referenciado).
8. Los gastos en que se incurra por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en este contrato y relacionados directamente con el mismo o por la elaboración de modificaciones al presente Contrato. Estos gastos se pactarán previamente entre el PROMOTOR y LA FIDUCIARIA antes de la elaboración del respectivo informe u otros.
9. Los demás relacionados directa o indirectamente con el desarrollo del objeto del presente Encargo Fiduciario previa autorización del PROMOTOR.
10. Los demás que se establezcan por ley.

**PARÁGRAFO: LA FIDUCIARIA** queda expresamente autorizada por el **PROMOTOR** para deducir o compensar los anteriores gastos directamente de los recursos aportados por éste al Encargo Fiduciario o, de los que tenga disponibles en su calidad de **BENEFICIARIO** del presente Encargo, previa información escrita al **PROMOTOR**. En ningún caso, se podrán descontar los gastos indicados en la presente cláusula de los recursos aportados por los **FUTUROS ADQUIRENTES**.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA. - MODIFICACIÓN DEL CONTRATO:** Las partes podrán modificar el Contrato por mutuo acuerdo. No obstante, aquellas cláusulas que afecten a los **FUTUROS ADQUIRENTES**, tales como, pero sin limitarse a: la modificación de las condiciones del punto de equilibrio, la descripción del proyecto inmobiliario, el cambio del **PROMOTOR**, la modificación del plazo del presente Contrato, las obligaciones de **LA FIDUCIARIA** y/o del **PROMOTOR**, requerirán del conocimiento y autorización expresa de todos los que se encuentren registrados como tales. La autorización a la que se alude en esta cláusula, deberá ser entregada a **LA FIDUCIARIA** por parte del **PROMOTOR**, quien hará las gestiones requeridas para obtenerla de los **FUTUROS ADQUIRENTES**.

En ningún caso el **PROMOTOR** podrá, de manera unilateral, dar por terminado el contrato, ni modificarlo total o parcialmente, en su objeto o instrucciones.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA. - RENUNCIA DEL FIDUCIARIO:** **LA FIDUCIARIA** podrá renunciar a la administración del Encargo Fiduciario, por las causales previstas en el artículo 1232 del Código de Comercio, o las normas que las modifiquen o adicionen, caso en el cual no estará obligada a pagar compensación o indemnización de ninguna clase.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA. - GESTIÓN DE RIESGOS:** De conformidad con las disposiciones vigentes, **LA FIDUCIARIA** ha efectuado el análisis del riesgo propio de la actividad Inmobiliaria, así como las relacionadas con este Encargo Fiduciario en particular y, durante la vigencia del contrato, mantendrá permanentemente analizados los riesgos y las condiciones para minimizarlos. Con el fin de mitigar el riesgo asociado a este Encargo Fiduciario en materia inmobiliaria se han estructurado las diferentes políticas, estándares y procedimientos que se suscriben en este contrato las cuales deberán ser cumplidas y acatadas tanto por la Fiduciaria, como por El Promotor, Futuros Adquirentes, Beneficiarios y cualquier otro actor que haga parte integral en este contrato, se resalta que todo se encuentra enmarcado en los estándares de la Superintendencia Financiera en modelos de riesgo operativo.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA:** Queda expresamente acordado y así lo aceptan las partes intervinientes en este contrato, que los **FUTUROS ADQUIRENTES** sólo formalizarán su vinculación al presente Contrato de Encargo Fiduciario mediante la debida suscripción del Contrato de Vinculación de Futuros Adquirentes. La vinculación de los futuros adquirentes al Proyecto no conlleva la calidad de **BENEFICIARIO** del Contrato, ni a lucrarse con los remanentes del **PROYECTO**, los cuales serán exclusivamente del **PROMOTOR**, siempre y cuando se cumplan las condiciones del punto de equilibrio establecidas en el presente contrato.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA. - REMUNERACIÓN DE LA FIDUCIARIA:** **EL PROMOTOR** pagará a **LA FIDUCIARIA** por su gestión las siguientes comisiones:

1. Por la administración del Encargo Fiduciario y hasta su liquidación, se cobrará **UN SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE (1 SMMLV)**, más IVA, calculada y pagadera mes vencido, dentro de los cinco (5) primeros días del mes siguiente a su causación.
2. Por cada Otrosí realizado se cobrará, a su firma, la suma de **UN SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE (1 SMMLV)**, más IVA.
3. Los recursos sean invertidos temporalmente en los Fondos de Inversión administrados por la **FIDUCIARIA**, se cobrará la comisión establecida en el respectivo reglamento del Fondo, el cual el Constituyente debe conocer y aceptar.

Son costos y/o gastos que deberá asumir el Fideicomitente: Comisión Fiduciaria, GMF, gastos bancarios, Revisoría Fiscal, Honorarios para la protección de los bienes, impuestos, tributos fiscales, parafiscales, gravámenes notariales y de registro y demás expensas que se causen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación del contrato.

Es obligación del Fideicomitente efectuar la liquidación, retención, presentación y pago de los impuestos, tasas y contribuciones, del orden nacional y territorial, en los pagos y/o desembolsos objeto del presente contrato, cuando corresponda.

Cualquier gasto de tipo bancario que se cause en el desarrollo del contrato (entre ellos, los gastos por concepto de recaudo de recursos en cuentas diferentes a BBVA), incluido el gravamen a los movimientos financieros, será de cargo del Constituyente.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Las comisiones pactadas no incluyen IVA y serán causadas hasta la liquidación del Contrato. La Comisión se causará y cobrará al **PROMOTOR**, desde la suscripción del Contrato de Encargo Fiduciario y, hasta la fecha de la liquidación del mismo, así no obtenga el punto de equilibrio. **EL PROMOTOR** se obliga a pagar la comisión fiduciaria mientras no certifique por escrito mediante correo electrónico dirigido a LA FIDUCIARIA, que retiró toda la publicidad que involucre directa o indirectamente a LA FIDUCIARIA.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** LA FIDUCIARIA queda expresamente autorizada por el **PROMOTOR** para deducir o compensar el valor de la comisión fiduciaria más los intereses de mora, directamente de los recursos aportados por éste al Encargo Fiduciario, en el evento que **EL PROMOTOR** no se encargue del pago de la comisión fiduciaria.

**PARÁGRAFO TERCERO: INTERESES DE MORA.** En el evento que la comisión fiduciaria o los gastos a cargo del **PROMOTOR**, no se paguen entre la fecha de emisión y la fecha límite de pago que se establezca en la correspondiente factura que emita LA FIDUCIARIA, el **PROMOTOR** reconocerá y pagará intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida por la Superintendencia Financiera de Colombia o el organismo que hiciere sus veces.

**PARAGRAFO CUARTO:** La comisión por administración del numeral 1, se causará a partir del quince (15) de octubre de dos mil veintidós (2022) y será cobrada de manera proporcional, ahora bien en caso de realizar alguna actividad relacionada con la operación del encargo fiduciario de preventas, dentro de los días uno (1) al quince (15) de octubre de dos mil veintidós (2022), se empezará a cobrar la mencionada comisión.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA. - MÉRITO EJECUTIVO:** El presente contrato presta mérito ejecutivo a favor de LA FIDUCIARIA, dado que en su contenido se encuentra una obligación clara, expresa y exigible a cargo del **PROMOTOR**, en términos del artículo 422 del Código de General del Proceso.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA. - RENDICIÓN DE CUENTAS:** LA FIDUCIARIA, rendirá cuentas comprobadas de su gestión al **PROMOTOR**, cada seis (6) meses contados a partir de la celebración del presente Contrato, y al finalizar el mismo, de conformidad con lo dispuesto en la Parte II, Título II, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia o la norma que la modifique, adicione o sustituya. LA FIDUCIARIA remitirá la rendición de cuentas al **PROMOTOR** dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de corte que está informando, dejando constancia de su respectivo envío y recibo.

**PARÁGRAFO:** LA FIDUCIARIA remitirá informes periódicos a los **FUTUROS ADQUIRENTES**, en la misma periodicidad establecida en la presente cláusula para las rendiciones de cuentas. Los informes periódicos deberán contener como mínimo la información exigida en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, o la norma que la modifique, adicione o sustituya.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA - TERMINACIÓN DEL CONTRATO:** El presente contrato se da por terminado cuando se cumpla el punto de equilibrio del **PROYECTO** o cuando éste no se logre en el plazo establecido. Se terminará anticipadamente el contrato cuando ocurra una cualquiera de las siguientes circunstancias:

1. El **PROMOTOR** incumpla con sus obligaciones, haciendo imposible la gestión de la **FIDUCIARIA**.
2. Por el no pago oportuno de la comisión fiduciaria y de los gastos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato, dentro de un término de treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha en que se haya causado la comisión o de la fecha de la cuenta de cobro por concepto de gastos.
3. Por la imposibilidad de cumplir el objeto del Encargo, por causas ajenas a la voluntad y control de **LA FIDUCIARIA**.
4. Por la renuncia de **LA FIDUCIARIA** debidamente autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia o del organismo que hiciere sus veces. En este caso, el **PROMOTOR** tendrá un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días calendario para la designación de la nueva Sociedad Fiduciaria a la que se cederá el contrato de Encargo Fiduciario. Si el **PROMOTOR** no designa en dicho plazo nueva fiduciaria o no se perfecciona el acuerdo de cesión en un plazo máximo de diez (10) días hábiles con la nueva Fiduciaria escogida, se dará por terminado el presente contrato y se procederá a su liquidación.
5. Por inclusión del **PROMOTOR** en los listados de control de autoridades locales o extranjeras en materia de lavado de activos o financiación del terrorismo o por la iniciación de procesos en su contra de extinción de dominio por estas mismas causas, conforme los términos de la cláusula trigésima cuarta siguiente.
6. Por decisión unilateral del **PROMOTOR** para lo cual deberá notificar de manera escrita y expresa a **LA FIDUCIARIA** con quince (15) días hábiles de anticipación a la fecha de terminación, siempre y cuando no existan a dicha fecha **FUTUROS ADQUIRENTES** vinculados al **PROYECTO**.

**PARÁGRAFO:** Los recursos que se encuentren en poder del Encargo Fiduciario, se reintegrarán al **PROMOTOR** una vez cumplidos los requisitos establecidos en el presente contrato; después de pagar la Comisión Fiduciaria, los gastos a cargo de éste y cualquier impuesto o tributo que adeude el Encargo Fiduciario. A su vez, los recursos que se encuentren en los Encargos Fiduciarios de inversión, entregados por los **FUTUROS ADQUIRENTES**, se pondrán a su disposición, después de deducir las comisiones fiduciarias, retención en la fuente y gastos a su cargo, en virtud de lo establecido en el Reglamento del Fondo de Inversión Colectiva.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA NOVENA - LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO:** Terminada la vigencia del Contrato de Encargo Fiduciario por cualquiera de las causales convenidas entre las partes, **LA FIDUCIARIA** procederá a liquidarlo y su actividad se limitará a cumplir con las gestiones necesarias para alcanzar este propósito, comenzando por la atención de los gastos a cargo del Encargo Fiduciario que estuvieran pendientes de pagar, en el siguiente orden: Comisiones Fiduciarias; Gastos de Administración; Impuestos, Tasas y Contribuciones; otros gastos a cargo del Encargo Fiduciario, sean estos directos o indirectos.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA - NOTIFICACIONES:** Los avisos, solicitudes, comunicaciones y notificaciones que las partes deban hacer en desarrollo del presente Contrato deben constar por escrito y se entenderán debidamente efectuadas sólo si son entregadas personalmente o por correo electrónico a la persona y a las direcciones indicadas a continuación:



Asset Management  
Sociedad Fiduciaria

**PROMOTOR**

Nombre: TOLEDO 103A S.A.S.  
Dirección: Calle 24 D No. 40 - 08  
Teléfono: (601) 269 44 81  
Correo electrónico: [toledo103asas@gmail.com](mailto:toledo103asas@gmail.com)

**FIDUCIARIA**

Nombre: Claudia Patricia Estevez  
Dirección: Carrera No. 9 No. 72 - 21, piso 3,  
Bogotá D.C.  
Teléfono: 3123711 ext. 12760  
Correo electrónico: [claudia.estevez@bbva.com](mailto:claudia.estevez@bbva.com)

Para efectos de la facturación electrónica se tendrá como dirección de notificación la siguiente: [toledo103asas@gmail.com](mailto:toledo103asas@gmail.com)

En el evento de que no se llegare a informar el cambio de dirección por parte del PROMOTOR, las notificaciones que se realicen a la última dirección registrada por el mismo en LA FIDUCIARIA surtirán plenos efectos legales.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMERA. - IMPOSIBILIDAD DE LOCALIZAR AL PROMOTOR Y/O A LOS FUTUROS ADQUIRENTES:** La FIDUCIARIA remitirá las informaciones o los documentos relacionados con el presente Encargo a la última dirección registrada por el PROMOTOR. En el evento de no localizar al PROMOTOR, LA FIDUCIARIA podrá iniciar el proceso judicial de pago por consignación.

Ante la imposibilidad de localizar a los Futuros Adquirentes, LA FIDUCIARIA remitirá las informaciones o los documentos relacionados con el Encargo a la última dirección registrada en el Fondo de Inversión Colectiva, y en el evento de no localizarlos, seguirá el procedimiento establecido en el correspondiente reglamento.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA. - SOLUCIÓN DE DIFERENCIAS:** Las diferencias que se presenten con ocasión del presente contrato de encargo fiduciario de preventas entre LA FIDUCIARIA, EL PROMOTOR Y/O LOS FUTUROS ADQUIRENTES, que no puedan ser resueltas por las partes directamente mediante acercamientos amistables o mediante conciliación, se resolverán por la Jurisdicción Ordinaria.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCERA. - TÉRMINO DE DURACIÓN DEL CONTRATO:** El plazo del presente Contrato es de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de suscripción del mismo o será el plazo previsto para cada una de las etapas, de acuerdo con lo establecido en el parágrafo segundo de la cláusula décima del presente contrato. Este plazo se podrá prorrogar por un periodo igual al inicial, si se prorroga el plazo para cumplir el punto de equilibrio del PROYECTO.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA CUARTA. - AUTORIZACIÓN DE CONSULTA Y/O REPORTE ANTE OPERADOR DE BANCOS DE DATOS U OPERADOR DE INFORMACIÓN:** El PROMOTOR autoriza de manera previa, expresa e informada irrevocablemente a LA FIDUCIARIA para que consulte y reporte ante cualquier operador de bancos de datos u operador de información, toda la información referente a su comportamiento como cliente de LA FIDUCIARIA, al estado de las obligaciones a su cargo que se desprenden del presente contrato y la existencia de deudas vencidas sin pagar o la utilización indebida de servicios financieros. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en la base de datos mencionada.

La permanencia de la información se regirá por lo dispuesto en la ley. El PROMOTOR contará con los derechos que le otorgan las leyes de hábeas data y de protección o tratamiento de datos personales y consultará nuestro aviso de privacidad y las políticas de tratamiento de información disponibles en [www.bbvaassetmanagement.com](http://www.bbvaassetmanagement.com).

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUINTA. - DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO:** La Fiduciaria cuenta con el Defensor del Consumidor Financiero; quien es la persona encargada de ser vocero y representante de los derechos de los Consumidores Financieros ante las entidades vigiladas. Sus principales funciones son las siguientes: (i) Dar trámite a las quejas contra la Fiduciaria presentada por los Consumidores Financieros, (ii) Conocer y resolver en forma objetiva y gratuita para los consumidores, las quejas que estos le presenten, dentro de los términos y el procedimiento que se

establezca para tal fin, relativas a un posible incumplimiento de la entidad vigilada de las normas legales, contractuales o procedimientos internos que rigen la ejecución de los servicios o productos que ofrecen o prestan, o respecto de la calidad de los mismos y (iii) actuar como conciliador entre los consumidores financieros y la Fiduciaria. Los datos de contacto del Defensor del Consumidor Financiero de la Fiduciaria, así como el procedimiento canales y horarios para la presentación de peticiones, quejas o reclamos se encuentran publicados en la página web de la Entidad.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEXTA. - EDUCACIÓN FINANCIERA:** El Promotor podrá consultar en la página web de la Fiduciaria: [www.bbvaassetmanagement.com](http://www.bbvaassetmanagement.com) o solicitar información personalizada, antes de la celebración del presente contrato, durante su ejecución e incluso después de la terminación del mismo, información adicional sobre cada uno de los productos y servicios que presta la Fiduciaria, en caso de requerirlo.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA SÉPTIMA. - SARLAFT:** Para los fines previstos en el capítulo Cuarto del Título I de la Circular Externa No. 029 de 2014 de la Superintendencia Financiera de Colombia, EL PROMOTOR se obliga especialmente a entregar información veraz y verificable, y a actualizar sus datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales e información exigidos por LA FIDUCIARIA al momento de la vinculación. LA FIDUCIARIA queda desde ya facultada para dar por terminado unilateralmente el presente contrato en caso de desatención a estos deberes, sin que por ello se derive responsabilidad alguna para LA FIDUCIARIA. EL PROMOTOR manifiesta que no tiene ni ha tenido vínculos comerciales, financieros, económicos, etc., con personas o entidades que hayan sido condenadas y con sentencia en firme, respecto de los delitos de lavado de activos o financiación del terrorismo o conexos o que hayan sido extraditados por los mismos delitos. EL PROMOTOR en todo caso autoriza a LA FIDUCIARIA para que pueda dar por terminado unilateralmente el presente contrato en los siguientes eventos, de acuerdo con las normas de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo: (i) Cuando EL PROMOTOR, sus socios, representante legal, apoderado, autorizados, hayan sido condenados con sentencia en firme, respecto de los delitos de lavado de activos o financiación del terrorismo o conexos o que hayan sido extraditados por los mismos delitos. (ii) Cuando las operaciones que realice EL PROMOTOR en desarrollo del presente contrato se hagan hacia o desde países que no apliquen las recomendaciones del GAFI o que no las apliquen de manera suficiente, si a ello hay lugar en desarrollo de esta inversión y (iii) Cuando EL PROMOTOR, sus socios, representante legal, apoderado, autorizados hayan sido vinculados en la LISTA OFAC o en la Lista del Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas ONU o en general que tenga vínculos comerciales con personas residentes en países sancionados por OFAC o denominados No Cooperantes.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA OCTAVA. - TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES:** LA FIDUCIARIA certifica que cumple con lo establecido en la legislación colombiana vigente en materia de protección de datos y de habeas data, así como con lo dispuesto en las autorizaciones otorgadas por sus clientes.

Con la suscripción del presente contrato EL PROMOTOR autoriza de manera voluntaria, previa, expresa e informada a **BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA** para que recolecte, solicite, almacene, consulte, procese, modifique, actualice, aclare, retire, o divulgue los datos suministrados en virtud del presente contrato con el objeto de tratar sus datos personales incluyendo los datos financieros, comerciales y crediticios, con la finalidad de contactarlo, ofrecerle productos y servicios, realizar estudios de crédito, almacenar, consultar, compartir, procesar y reportar sus datos ante Operadores de Información y Riesgo, o ante cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos.

EL PROMOTOR declara que ha sido informado sobre el derecho que tiene a conocer, actualizar y rectificar su información, a solicitar prueba de la autorización, ser informado sobre el tratamiento que se les ha dado, revocar la autorización otorgada y/o solicitar la supresión de sus datos en los casos en que sea procedente; así como de acudir ante la Superintendencia Financiera de Colombia de considerar vulnerados estos derechos.

Adicionalmente, EL PROMOTOR, como responsable del tratamiento de los datos personales de los FUTUROS ADQUIRENTES, se compromete a:

- a) Obtener los datos personales con autorización previa y expresa del titular del dato salvo cuando se trate de datos públicos. El PROMOTOR se obliga a adoptar protocolos de obtención de autorización de los titulares de datos personales, a conservar dichas autorizaciones, a adoptar las medidas de seguridad necesarias para cumplir con sus obligaciones como responsable del tratamiento.
- b) Asegurarse de contar con autorización del titular del dato o de la ley para proporcionar los datos a **BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. Sociedad Fiduciaria** para los fines establecidos en el presente contrato. La autorización del titular de datos personales debe indicar que el PROMOTOR podrá transferir o transmitir, según sea el caso, los datos a través de cualquier medio y que **BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. Sociedad Fiduciaria** podrá tratar dichos datos.
- c) Cumplir con las obligaciones que le impone la ley 1581 de 2012, sus decretos reglamentarios, demás normas que los complementen o modifiquen y las instrucciones que emita la Delegatura de Protección de Datos Personales de la Superintendencia de Industria y Comercio.
- d) Mantener indemne y pagar los daños y perjuicios que cause a **BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA** o a los titulares de los datos personales por el tratamiento indebido de los mismos.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA NOVENA. - PUBLICACIÓN:** Los modelos del presente Contrato de Encargo Fiduciario y del Contrato de Vinculación de Futuros Adquirentes pueden ser consultados en [www.bbvaassetmanagement.com](http://www.bbvaassetmanagement.com).

**CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA. - DOMICILIO CONTRACTUAL:** El domicilio contractual es la ciudad de Bogotá D.C.

**CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA PRIMERA. - PERFECCIONAMIENTO:** El presente Contrato se perfecciona con la firma de las partes. Por tanto, la fecha de perfeccionamiento es la de la firma del Contrato.

**CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA SEGUNDA. - INFORMACIÓN FINANCIERA CON FINES DE SUPERVISIÓN:** De conformidad con la Circular Externa 030 de 2017 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, se debe contar con la información financiera con fines de supervisión de los negocios fiduciarios que permita conocer los resultados de la gestión de LA FIDUCIARIA en desarrollo del negocio. Salvo lo dispuesto en el inciso siguiente, con la firma del presente contrato EL PROMOTOR acepta que al presente ENCARGO FIDUCIARIO deberán aplicarse las guías para la contabilización aplicables a la información financiera del Grupo 3 bajo normas NIIF establecidas en el Decreto 2420 de 2015 y sus modificaciones, en especial lo contemplado en el Capítulo XXIX de la Circular Básica 100 de la Superintendencia Financiera de Colombia. En todo caso es responsabilidad del PROMOTOR la incorporación en su contabilidad de los hechos económicos derivados del presente negocio fiduciario, de acuerdo con las normas de información financiera que le resulten aplicables.

En caso que la intención sea la aplicación de criterios particulares diferentes debidamente contenidos en el marco normativo, deberán manifestarlo expresamente y por escrito al momento de suscripción del presente contrato.

En el evento que EL PROMOTOR informe con posterioridad a la suscripción del presente contrato de encargo fiduciario, la modificación del grupo establecido, EL PROMOTOR asumirá con cargo a los recursos aportados directamente por él al ENCARGO FIDUCIARIO o con recursos propios, los costos y gastos que LA FIDUCIARIA indique y que se deriven de la aplicación de esa instrucción.

**CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA TERCERA. - CONFLICTO DE INTERÉS:** Las Partes manifiestan que a la firma del presente Contrato:

1. Las Partes cuentan con principios, pautas y procedimientos para prevenir, identificar, gestionar y, en su caso revelar, los conflictos que puedan surgir en cualquiera de las etapas de la vigencia del Contrato.
2. Las Partes han evaluado la existencia de un posible conflicto de interés de los que establece el numeral 9°, artículo 146 del E.O.S.F. o cualquier circunstancia personal, familiar, de amistad o de cualquier otro tipo, que pueda afectar la objetividad profesional en la ejecución del presente contrato.

3. Como resultado de la evaluación llevada por las Partes respecto al presente Contrato se evidenció que no existen situaciones de conflicto de interés entre las Partes.

Así mismo, las Partes se obligan a:

1. Informar de manera inmediata a la otra Parte cualquier cambio en las declaraciones efectuadas en la presente cláusula, así como las medidas que adoptarán para mitigar las consecuencias de estos cambios.
2. Comunicar la obligación de cumplir estas disposiciones a sus filiales, sucursales, personas asociadas, agentes, subcontratistas o cualquier tercero que esté bajo su control o influencia, para el cumplimiento de las obligaciones objeto de este contrato.
3. Colaborar en el suministro de la información requerida por la otra Parte.
4. Prevenir y gestionar adecuadamente cualquier conflicto de interés en que puedan verse involucradas las Partes, sus socios, administradores, empleados y asesores, de forma que no antepongan sus propios intereses a la mejor ejecución del presente contrato y aplicando los procedimientos internos.
5. Poner en conocimiento de la otra Parte cualquier situación de conflicto de interés presentada durante la ejecución, evaluación o cualquier etapa del presente contrato.

**PARÁGRAFO:** El desconocimiento de lo previsto en la presente cláusula se considerará como incumplimiento grave y facultará a la Parte cumplida para suspender o resolver inmediatamente el Contrato sin que se genere indemnización de perjuicios a cargo de la Parte que lo da por terminado por estas razones.

#### **CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA CUARTA. - CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL:**

1. El PROMOTOR podrá ceder, en todo o en parte, sus derechos u obligaciones derivadas del presente Contrato de Encargo Fiduciario, para la cual requerirá la autorización previa y por escrito de LA FIDUCIARIA y de los FUTUROS ADQUIRENTES vinculados a la fecha de perfeccionamiento de la cesión. Para ello se requerirá enviar comunicación escrita a LA FIDUCIARIA, suscrita por el cedente y el cesionario informando que ha ocurrido la cesión y que el cesionario ha aceptado los términos del Contrato de Encargo Fiduciario. Esta cesión deberá constar por escrito, tendrá validez desde el momento en que LA FIDUCIARIA manifieste su aceptación. A partir de dicha fecha el PROMOTOR cedente se entenderá sustituido por el PROMOTOR cesionario en todos sus derechos y obligaciones, sin necesidad de modificar el Contrato de Fiduola.
2. LA FIDUCIARIA podrá ceder este Contrato de Encargo Fiduciario a otra sociedad fiduciaria que tenga la misma calificación que LA FIDUCIARIA, notificando por escrito y con antelación de dicha circunstancia al PROMOTOR y a los FUTUROS ADQUIRENTES vinculados.
3. Los FUTUROS ADQUIRENTES podrán ceder, en todo o en parte, sus derechos u obligaciones derivadas del presente Contrato de Encargo Fiduciario, para la cual requerirá la autorización previa y por escrito de LA FIDUCIARIA y del PROMOTOR, quienes se reservan el derecho de aceptar o no la cesión. Para ello se requerirá enviar comunicación escrita al PROMOTOR y a LA FIDUCIARIA, suscrita por el cedente y el cesionario informando que ha ocurrido la cesión y que el cesionario ha aceptado los términos del Contrato de Encargo Fiduciario. Esta cesión deberá constar por escrito, tendrá validez desde el momento en que LA FIDUCIARIA manifieste su aceptación.
4. LA FIDUCIARIA se reserva la facultad de oponerse al ingreso de un tercero por instrucción del PROMOTOR para vincularse al Encargo Fiduciario en cualquier calidad, sin la previa verificación de la legalidad de tal operación, en la procedencia y origen lícito de la misma y sin el cumplimiento de las normas vigentes y políticas internas en materia del conocimiento del cliente 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 o las normas que lo modifiquen o sustituyan.

**CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA QUINTA. - ANEXOS AL CONTRATO:** Son anexos al presente contrato, los documentos que se relacionan a continuación:

1. Contrato de Vinculación de Futuros Adquirentes. (Anexo No. 1)
2. Certificado de existencia y representación legal de la FIDUCIARIA y del PROMOTOR. (Anexo No. 2)
3. Pagaré y carta de instrucciones suscritos por el PROMOTOR. (Anexo No. 3).
4. Copia de los Reglamentos de los Fondos de Inversión Colectiva. (Anexo No. 4).
5. Certificado de Tradición y Libertad del Folio de la Matricula Inmobiliaria No. 50C-746215 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro. (Anexo No. 5).

Para constancia se suscriben dos ejemplares, con igual valor y contenido, teniendo como fecha, la de firma de la FIDUCIARIA.

LA FIDUCIARIA

**MYRIAM JOSEFINA BALMASEDA PUPO**

Representante legal

**BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA**

EL PROMOTOR,

**RAFAEL EDUARDO ACOSTAMADED O BUSTILLO**

Representante Legal

**TOLEDO 103A S.A.S.**

Fecha de firma de la FIDUCIARIA: 30-09-2022

El presente es un contrato modelo de adhesión aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia lo que implica que cualquier modificación a su contenido deberá contar con la aprobación de dicha entidad y, en todo caso, en el evento de presentarse modificaciones los adherentes tendrán la facultad de retirarse sin que por ello sea aplicable penalidad alguna.

**OTROSÍ No. 1 AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS DENOMINADO PROYECTO INMOBILIARIO LA GIRALDA 103 A**

Entre los suscritos a saber,

1. **BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA** con Nit. 860.048.608-5, sociedad de servicios financieros, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C. legalmente constituida mediante Escritura Pública No. 679 del 05 de abril de 1976, otorgada en la Notaria Trece del Círculo de Bogotá, distinguida con la matrícula mercantil No. 00073843 del 3 de mayo de 1976, autorizada para funcionar por la Superintendencia Bancaria hoy Superintendencia Financiera de Colombia, mediante resolución número S.B. 223 del 12 de enero de 1979, todo lo que consta en los certificados de existencia y representación legal expedidos por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia, copia de los cuales se adjunta, representada legalmente por el señor **FELIPE SANTIAGO ARAUJO ÁNGULO**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.779.768, quien actúa en su calidad de Sexto Suplente del Gerente General y por tanto Representante Legal, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, en adelante, "**LA FIDUCIARIA**", y
2. **TOLEDO 103A S.A.S.**, identificada con NIT 901.511.842-6, sociedad comercial constituida mediante documento privado del 17 de agosto de 2021 de la Asamblea de Accionistas, registrada en la Cámara de Comercio de Bogotá Sede Virtual el 17 de agosto de 2021, bajo el número 02734569 del libro IX, con domicilio principal en Bogotá D.C., representada legalmente por **RAFAEL EDUARDO ACOSTAMADIEDO BUSTILLO**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 3.228.025, en su calidad de Representante Legal, quien se denominará en adelante "**EL PROMOTOR**";

Hemos convenido celebrar el OTROSÍ No. 1 al "CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS DENOMINADO PROYECTO INMOBILIARIO LA GIRALDA 103 A", en los siguientes términos y previas las siguientes:

**CONSIDERACIONES:**

1. Que mediante documento privado de fecha 30 de septiembre de 2022 se celebró el **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS DENOMINADO PROYECTO INMOBILIARIO LA GIRALDA 103 A**.
2. Que el referido contrato tiene por objeto "*la inversión y administración de la totalidad de los recursos que con destinación específica sean entregados por los **FUTUROS ADQUIRENTES** del proyecto, recursos que se entregarán a **LA FIDUCIARIA** en la forma establecida en el presente contrato, con el propósito de que dichas sumas se inviertan a título individual a favor de cada uno de ellos y, cumplidas las condiciones que se determinan para establecer el punto de equilibrio del proyecto, se entreguen al **PROMOTOR** para que éste las destine al desarrollo del **PROYECTO**, o se devuelvan a los **Futuros Adquirentes**, si no se cumplen las condiciones para acreditarlo, conforme se indica en este contrato*".
3. Que de conformidad con lo anterior, **EL PROYECTO** tiene previsto una etapa de **PREVENTAS** que se debe cumplir en los plazos establecidos en el mencionado contrato y bajo las instrucciones en éste consignadas, tratándose de un esquema fiduciario que tiene como finalidad la administración, inversión y

definición de condiciones para la entrega al **PROMOTOR** de los recursos que, con destinación específica, sean recibidos de personas interesadas en adquirir unidades inmobiliarias.

4. Que en EL CONTRATO la cláusula vigésima primera – Modificación del Contrato estableció que: *“Las partes podrán modificar el contrato por mutuo acuerdo. No obstante, aquellas cláusulas que afecten a los **FUTUROS ADQUIRENTES**, tales como: la modificación de las condiciones del punto de equilibrio, la descripción del proyecto inmobiliario, el cambio del **PROMOTOR**, la modificación del plazo del contrato, las obligaciones de **LA FIDUCIARIA** y/o del **PROMOTOR**, requerirá del conocimiento y autorización expresa de todos los que se encuentren registrados como tales. La autorización a la que se alude en esta cláusula, deberá ser entregada a **LA FIDUCIARIA** por parte del **PROMOTOR**, quien hará las gestiones requeridas para obtenerla de los **FUTUROS ADQUIRENTES**.”*
5. Que mediante solicitud de fecha 15 de junio de 2023 EL **PROMOTOR** le manifestó a la **FIDUCIARIA** su intención de modificar la descripción del proyecto.
6. Que EL **PROMOTOR** allegó las comunicaciones de los **FUTUROS ADQUIRENTES** mediante las cuales autorizaron la modificación de la descripción del proyecto, y **LA FIDUCIARIA** confirió que las cartas correspondían a la totalidad de los **FUTUROS ADQUIRENTES** vinculados.
7. Que en virtud de lo anterior, las partes en mención han convenido celebrar el presente Otrosí No. 1 al **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO**, el cual fue analizado por cada una de estas y cuyas cláusulas son el resultado del acuerdo libre entre ellas.

Con base en las anteriores consideraciones, las partes acuerdan celebrar el presente Otrosí No. 1 al **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS** denominado “**PROYECTO INMOBILIARIO LA GIRALDA 103 A**”, el cual se registrará por las siguientes:

#### CLÁUSULAS:

**PRIMERA:** Se modifica la consideración segunda del contrato, la cual quedará en la siguiente forma:

*“2. El **PROYECTO** tiene previsto una etapa de **PREVENTAS** que se debe cumplir en los plazos establecidos en este contrato, por lo que se requiere de un esquema fiduciario que tenga como finalidad la administración, inversión y definición de condiciones para la entrega al **PROMOTOR**, de los recursos que, con destinación específica, sean recibidos de personas interesadas en adquirir unidades inmobiliarias. Así mismo, el **PROMOTOR** declara que el proyecto que se desarrollará en una única etapa en una torre de edificio de apartamentos de vivienda de cinco (5) pisos integrado por treinta y dos (32) apartamentos, que se construirán en un plazo de veinte (20) meses contados a partir del cumplimiento del punto de equilibrio fijado en el presente contrato.”*

**SEGUNDA:** Se modifica el párrafo segundo de la cláusula décima denominada PUNTO DE EQUILIBRIO DEL PROYECTO y toda la referencia al mismo en el clausulado y en la contrato de vinculación (Anexo No. 1), el cual quedará de la siguiente manera:

#### **CLÁUSULA DÉCIMA. - PUNTO DE EQUILIBRIO DEL PROYECTO: (...)**

**10.3 FINANCIERAS:** 10.3.1 Haber recaudado en el presente Encargo Fiduciario, por cada contrato de promesa de compraventa o contrato equivalente suscrito entre EL **PROMOTOR** y los Futuros Adquirentes una suma

equivalente al **cuatro POR CIENTO ( 4 %)** del valor de venta de la respectiva unidad inmobiliaria. Las unidades prometidas en venta deben representar el **sesenta por ciento (60%)** de las unidades inmobiliarias con que contará con que contará el PROYECTO, lo que equivale a **19 apartamentos**.

**TERCERA: VIGENCIA DE LAS ESTIPULACIONES:** Es voluntad de las partes que los demás términos y condiciones pactadas en **EL CONTRATO** que no hayan sido modificadas expresamente por el presente Otrosí, continúen vigentes en los términos inicialmente pactados y obliguen a las partes conforme a su tenor literal.

En constancia, se firma el presente Otrosí No. 1, en la ciudad de Bogotá D.C., el 26 de septiembre de 2023, en tres (3) ejemplares del mismo tenor y literal con destino a cada una de las partes.

**LA FIDUCIARIA**

**EL PROMOTOR**



**FELIPE SANTIAGO ARAUJO ÁNGULO**  
Representante Legal  
**BBVA ASSET MANAGEMENT S.A.**  
**SOCIEDAD FIDUCIARIA**



**RAFAEL EDUARDO ACOSTAMADIEDO BUSTILLO**  
Representante Legal  
**TOLEDO 103A S.A.S.**

FECHA DE FIRMA DE LA FIDUCIARIA 18 de octubre de 2023

**MODELO DE CONTRATO DE ADHESIÓN APROBADO POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA. RADICACIÓN 2021070568-007-000 DEL 12 DE AGOSTO DE 2021.**

Anexo No.1 al ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS DENOMINADO PREVENTA LA GIRALDA 103 A

**CONTRATO DE VINCULACIÓN DE FUTUROS ADQUIRENTES**

1. DISPOSICIONES LIMITATIVAS O RESTRICTIVAS DE LOS DERECHOS DE LOS FUTUROS ADQUIRENTES DEL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS DENOMINADO PREVENTA LA GIRALDA 103 A

CLÁUSULA CONTRACTUAL DONDE SE REGULA	DISPOSICIÓN
Segunda (numeral 2.1)	El riesgo de pérdida de la inversión es del inversionista, la inversión no está cubierta por seguro de depósito, las obligaciones de LA FIDUCIARIA son de medio y no de resultado.
Quinta (numeral 6)	Los recursos aportados se bloquean en su retiro en los Fondos de Inversión Colectiva no obstante su naturaleza de abiertos.
Décima cuarta (numeral 11)	Sobre los aportes se realizan deducciones y descuentos (comisiones, impuestos y penalidades).
Preliminar (numeral 8)	Las condiciones del contrato de promesa de compraventa (o contrato equivalente) que se suscriba con EL PROMOTOR son de su exclusiva responsabilidad.
Segunda (Numeral 2.2.- 24)	Prohibición del PROMOTOR de recibir aportes por fuera del encargo fiduciario de preventas.
Segunda (2.2. - 13)	Con posterioridad a la entrega de los recursos al PROMOTOR, este responde si se le da una destinación diferente al desarrollo del Proyecto.
Cuarta (Parágrafo Segundo)	Se autoriza la prórroga del plazo del contrato para obtener el punto de equilibrio.
Cuarta (Parágrafo tercero)	LA FIDUCIARIA no determina el punto de equilibrio, este es definido exclusivamente por el PROMOTOR. Sin perjuicio de lo anterior LA FIDUCIARIA evaluará, valorará y verificará, con base en la información remitida por EL PROMOTOR, que el punto de equilibrio establecido por EL PROMOTOR no comprometa la viabilidad del Proyecto Inmobiliario.
Cuarta (Parágrafo Cuarto) Quinta (numeral 9)	LA FIDUCIARIA no participa ni es responsable por la etapa de construcción del Proyecto.
Cuarta	Una vez se cumple el punto de equilibrio, los recursos se entregan al PROMOTOR o a quien este indique.
Séptima	PENALIDADES POR DESISTIMIENTO O POR MORA EN EL PAGO DE LAS CUOTAS POR EL FUTURO ADQUIRENTE: EI FUTURO ADQUIRENTE que desista del PROYECTO antes de cumplirse el plazo para comprobar el Punto de Equilibrio, podrá recuperar los recursos invertidos a su nombre en el Fondo de Inversión Colectiva, con sus rendimientos obtenidos hasta la fecha, si los hubiere, previa

	<p>deducción de las sumas que a título de pena se hayan previsto en el CONTRATO DE VINCULACIÓN DE FUTUROS ADQUIRENTES y en el presente contrato.</p> <p>El PROMOTOR podrá instruir a la FIDUCIARIA que realice la desvinculación de un FUTURO ADQUIRENTE, cuando éste haya incumplido en el pago de TRES (3) cuotas establecidas en el plan de pagos definidos en el CONTRATO DE VINCULACIÓN DE FUTUROS ADQUIRENTES. En este caso, LA FIDUCIARIA queda facultada para girar las sumas correspondientes a la penalidad establecida en la presente cláusula a favor del PROMOTOR y el saldo restante a favor del FUTURO ADQUIRENTE.</p> <p>Las penalidades por desistimiento o por mora en el pago serán las que se pacten en el Contrato de Promesa de Compraventa o contrato equivalente que suscriba el FUTURO ADQUIRENTE con EL PROMOTOR del proyecto. Sin perjuicio de lo anterior, en caso de darse el desistimiento o desvinculación por mora en el pago, con anterioridad a la fecha de suscripción del contrato de promesa de compraventa o contrato equivalente, LA FIDUCIARIA retendrá, por instrucción del PROMOTOR, con destino al proyecto a título de penalidad una suma equivalente al CINCO POR CIENTO (5%) del precio del inmueble definido en el contrato de vinculación. El monto y condiciones para hacer efectiva esta penalidad serán informados al FUTURO ADQUIRENTE en el Contrato de Vinculación de Futuros Adquirentes.</p> <p>Las penalidades previstas en la presente cláusula no serán aplicables cuando el desistimiento o desvinculación obedezcan a incumplimiento imputable al PROMOTOR o a una situación constitutiva de fuerza mayor o caso fortuito declarada judicialmente.</p>
Consideraciones (numeral 7)	El encargo fiduciario de Preventas no corresponde a un contrato de promesa de compraventa o contrato equivalente.
Quinta (numeral 13)	Las condiciones financieras y técnicas del proyecto podrán variar para lo que se necesita el consentimiento expreso de los Futuros Adquirentes.

## 2. INFORMACIÓN GENERAL

FIDUCIARIA	BBVA ASSET MANAGEMENT S. A. Sociedad Fiduciaria Nit. 860.048.608-5
PROYECTO INMOBILIARIO	LA GIRALDA 103 A
ENCARGO FIDUCIARIO	PREVENTA LA GIRALDA 103 A TOLEDO 103A S.A.S.

PROMOTOR	NIT 901511842-6
UNIDAD INMOBILIARIA	Apartamento No.: _____ Área construida aproximada: _____ m <sup>2</sup> Área privada aproximada: _____ m <sup>2</sup> Garaje (s): _____ Depósito: _____ Terraza: _____
FUTURO ADQUIRENTE	Nombres: Apellidos: Identificación: Estado Civil: Dirección: Teléfono: Email:

### 3. VALOR DE LA UNIDAD Y PLAN DE PAGOS

- 3.1 APARTAMENTO No..... ÁREA CONSTRUIDA.....
- 3.2 PISO..... ÁREA PRIVADA .....
- 3.3 GARAJE No..... DEPÓSITO.....
- 3.4 PRECIO.....  
 ..... (\$.....)
- 3.5 CUOTA INICIAL..... (\$.....)
- 3.6 CRÉDITO..... (\$.....)
- 3.7 RECURSOS PROPIOS..... (\$.....)
- 3.8 FECHA DE VINCULACIÓN AL PROYECTO.....

### 3.9 PLAN DE PAGOS:

No	VALOR DE LA CUOTA	FECHA DE ENTREGA
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		

Entre los suscritos:

1. ( \_\_\_\_\_ ), mayor de edad identificada con la cédula de ciudadanía No. ( \_\_\_\_\_ ) de ( \_\_\_\_\_ ), quien en adelante y para efectos de este contrato se denominará **EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)**

( \_\_\_\_\_ ), mayor de edad identificada con la cédula de ciudadanía No. ( \_\_\_\_\_ ) de ( \_\_\_\_\_ ), quien en adelante y para efectos de este contrato se denominará **EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)**

( \_\_\_\_\_ ), mayor de edad identificada con la cédula de ciudadanía No. ( \_\_\_\_\_ ) de ( \_\_\_\_\_ ), quien en adelante y para efectos de este contrato se denominará **EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)**,

2. **TOLEDO 103A S.A.S.**, identificada con NIT 901511842-6, sociedad comercial constituida mediante documento privado del 17 de agosto de 2021 de la Asamblea de Accionistas, registrada en la Cámara de Comercio de Bogotá Sede Virtual el 17 de agosto de 2021, bajo el número 02734569 del libro IX, con domicilio principal en Bogotá D.C., representada legalmente por **RAFAEL EDUARDO ACOSTAMADIEDO BUSTILLO**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 3.228.025, en su calidad de Representante Legal, quien se denominará en adelante **"EL PROMOTOR"**;

Y,

3. **BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA**, sociedad comercial de servicios financieros domiciliada en Bogotá D.C., constituida por Escritura Pública número seiscientos setenta y nueve (679) del cinco (5) de abril de mil novecientos setenta y seis (1.976) otorgada en la Notaría Trece (13) del Círculo Bogotá D.C., varias veces reformada, según consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera, cuya copia se adjunta al presente documento, representada en este acto por **CLAUDIA PATRICIA ESTÉVEZ TORRES**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. **52.186.609**, quien actúa en calidad de Apoderada Especial en virtud del Poder Especial conferido por **GIANCARLO IBÁÑEZ PIEDRAHITA**, quien actúa en calidad de Segundo Suplente del Gerente General y por tanto Representante Legal, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que actúa exclusivamente en calidad de vocera del Encargo Fiduciario denominado **PREVENTA LA GIRALDA 103 A**, quien para efectos del presente acto se denominará la "**LA FIDUCIARIA**".

Las partes en mención hacemos constar que hemos celebrado el presente contrato de vinculación por parte de EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S) al **ENCARGO FIDUCIARIO PREVENTA LA GIRALDA 103 A** previas las siguientes:

#### CONSIDERACIONES:

1. Que el PROMOTOR y la FIDUCIARIA celebraron Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas (En adelante el Encargo Fiduciario) denominado **PREVENTA LA GIRALDA 103 A**.
2. Que el PROMOTOR realizará bajo su exclusiva responsabilidad el **PROYECTO INMOBILIARIO** denominado **LA GIRALDA 103 A** (En adelante el **PROYECTO**) que se encuentra ubicado en la ciudad de Bogotá, y que constará una única etapa en una torre de edificio de apartamentos de vivienda de cinco (5) pisos integrado por treinta y dos (32) apartamentos.
1. Los bienes inmuebles sobre los cuales se desarrollará **EL PROYECTO** son actualmente de propiedad del **PROMOTOR**.
3. El proyecto se desarrolla a través de un esquema fiduciario bajo la exclusiva responsabilidad financiera, técnica y administrativa de **EL PROMOTOR**.
4. Es del interés del **EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)** adquirir una de las unidades con las que cuenta el proyecto inmobiliario, por lo cual transfiere al Encargo Fiduciario una determinada suma de dinero y se vincula como tal al **ENCARGO FIDUCIARIO** para que se inviertan a título individual a favor de éste y, cumplidas las condiciones que se determinan para establecer el Punto de Equilibrio del Proyecto, se entreguen al Promotor o a quien este indique para que las destine al desarrollo del Proyecto, o se devuelva al Futuro Adquirente, si no se cumplen las condiciones para acreditarlo.
5. Para los anteriores efectos, **EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)** suscribe(n) el presente contrato, el cual reglamenta el actuar de las partes en el presente negocio, bajo el entendido que las funciones de la FIDUCIARIA como vocera y administradora del **ENCARGO FIDUCIARIO** están circunscritas únicamente al cumplimiento de las instrucciones que en el presente contrato se establecen, con total independencia del desarrollo del proyecto, el cual es responsabilidad única y exclusiva del **PROMOTOR**.
6. El presente Contrato no constituye una Promesa de Compraventa o contrato equivalente.

7. Que EL (LOS )FUTURO(S) ADQUIRENTE(S) manifiesta(n) con la firma del presente contrato que conocen las cláusulas contenidas en el Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas que pueden implicar alguna incidencia en sus intereses, por ende declara que las conoce y acepta.

Con base en los anteriores antecedentes las partes convienen la ejecución del presente contrato, la cual se regula en las siguientes:

#### CLÁUSULAS:

**PRELIMINAR.-DEFINICIONES:** Para los efectos del presente Contrato de Vinculación de Futuros Adquirentes al ENCARGO FIDUCIARIO, las palabras, frases o términos que a continuación se relacionan tendrán el significado que aquí se establece:

1. **BENEFICIARIOS:** Tendrán la calidad de beneficiarios cada uno de los FUTUROS ADQUIRENTES respecto de los recursos que hayan aportado al Encargo Fiduciario más sus rendimientos hasta que el PROMOTOR acredite que se cumplieron cabalmente las condiciones establecidas para el PUNTO DE EQUILIBRIO del Proyecto. Tendrá la calidad de BENEFICIARIO el PROMOTOR, siempre y cuando la FIDUCIARIA certifique que se cumplieron cabalmente las condiciones establecidas para el PUNTO DE EQUILIBRIO del Proyecto.
2. **CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA O CONTRATOS EQUIVALENTES:** Son los Contratos de Promesa de Compraventa o contrato equivalente suscritos entre el Promotor y los futuros adquirentes de unidades inmobiliarias, documentos que tendrán por objeto la promesa o compromiso de venta de las unidades inmobiliarias que hacen parte del PROYECTO INMOBILIARIO y que en todo caso deberá tener como mínimo: 1) La identificación del bien inmueble comprometido, 2) Identificación del (los) FUTURO (s) ADQUIRENTE /s) y 3) Obligación expresa de que el pago de las cuotas del precio del bien inmueble, debe hacerse a la cuenta de ahorros y/o corriente del Encargo Fiduciario.
3. **ENCARGO FIDUCIARIO:** Es el documento suscrito por EL PROMOTOR y LA FIDUCIARIA, el cual atiende a la modalidad de encargo fiduciario de preventas regulado en primer lugar por las estipulaciones de este documento y, en lo no previsto, por lo establecido en el Código de Comercio Colombiano, el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero Colombiano, la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, las disposiciones del Código Civil Colombiano que sean aplicables, y demás normas concordantes. Dicho contrato no atiende a la naturaleza de negocio fiduciario con fines de garantía, de manera que la única finalidad del mismo es la administración de sumas de dinero junto con sus rendimientos, si los hay, para ser destinados al cumplimiento de las finalidades previstas en el Encargo Fiduciario y en el presente contrato.
4. **FIDUCIARIA:** Es BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA.
5. **FUTUROS ADQUIRENTES:** Son las personas naturales o jurídicas que entregarán recursos para su administración en el ENCARGO FIDUCIARIO interesadas en adquirir unidades inmobiliarias en el PROYECTO INMOBILIARIO.
6. **FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA ABIERTO:** Fondo de Inversión Colectiva abierto sin pacto de permanencia que administra LA FIDUCIARIA.
7. **PROMOTOR:** Es la sociedad TOLEDO 103A S.A.S.

8. **PROYECTO INMOBILIARIO o PROYECTO:** Es el Proyecto Inmobiliario descrito en el numeral 2 de las Consideraciones del presente contrato, cuyo desarrollo y construcción será de exclusiva responsabilidad del **PROMOTOR**.
9. **PUNTO DE EQUILIBRIO:** Son las condiciones técnicas, jurídicas y financieras definidas en el presente contrato, las cuales deben cumplirse y acreditarse por parte del **PROMOTOR** para que **LA FIDUCIARIA** certifique que se consiguió el punto de equilibrio del proyecto y, en consecuencia, para que ésta proceda al desembolso de los recursos al **PROMOTOR**.

**PRIMERA. - VINCULACIÓN:** Mediante el presente contrato EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S) se vincula(n) y adhiere(n) al ENCARGO FIDUCIARIO, el cual tiene como objeto: *"la inversión y administración de la totalidad de los recursos que con destinación específica sean entregados por los FUTUROS ADQUIRENTE(S) del proyecto, recursos que se entregarán a LA FIDUCIARIA en la forma establecida en el presente contrato, con el propósito de que dichas sumas se inviertan a título individual a favor de cada uno de ellos y, cumplidas las condiciones que se determinan para establecer el Punto de Equilibrio del Proyecto, se entreguen al PROMOTOR para que las destine al desarrollo del PROYECTO, o se devuelvan a los Futuros Adquirentes, si no se cumplen las condiciones para acreditarlo, conforme se indica en este Contrato"*, contrato que el PROMOTOR declara conocer y aceptar y el cual hace parte integral del presente contrato de vinculación.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Por la vinculación que en el presente documento consta, EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S) no adquirirá(n) el carácter de PROMOTOR, ni adquirirá(n) los derechos, ni contraerá(n) las obligaciones que el Contrato de Encargo Fiduciario al cual se vincula tenga establecidas para **EL PROMOTOR**, conservando este último todos los derechos y continuando a su cargo todas las obligaciones propias del **PROMOTOR**. La vinculación de EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S) no le otorga(n) derecho a obtener participación en las utilidades que genere el desarrollo del mismo, las cuales se encuentran exclusivamente en cabeza del PROMOTOR, tampoco lo facultará para participar en la toma de decisiones respecto del desarrollo del proyecto, ni a impartir instrucciones a la FIDUCIARIA con relación al mismo, sin perjuicio de las autorizaciones que deba impartir en los casos previstos en el Contrato de Encargo Fiduciario.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S) manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) que el PROYECTO estará sometido al régimen legal de Propiedad Horizontal de conformidad con la Ley 675 de 2001 y respecto del cual queda en un todo sujeto, y que se obliga a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento, al igual que sus causahabientes a cualquier título. **(Según aplique)**.

**PARÁGRAFO TERCERO:** EL PROMOTOR garantiza al (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S) que no ha(n) enajenado a ninguna persona el inmueble a que hace referencia este contrato 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 encontrará sometido el inmueble, cuando a ello haya lugar.

**PARÁGRAFO CUARTO:** EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S) conoce(n) y acepta(n) que en cuanto a hipotecas, los predios en donde se desarrolla EL PROYECTO, podrán ser gravados con una hipoteca de primer grado constituida a favor de una entidad bancaria con el fin de garantizar el respectivo crédito constructor que requiera EL PROYECTO. En todo caso EL PROMOTOR, se obliga a salir al saneamiento conforme a la Ley.

**SEGUNDA. - OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA Y EL PROMOTOR:** Son obligaciones de la FIDUCIARIA y el PROMOTOR las siguientes:

**2.1 DE LA FIDUCIARIA:**

1. Recibir y administrar los recursos determinados en el Contrato de Vinculación de Futuros Adquirentes.
2. Invertir los dineros de cada uno de **EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)** en los Fondos de Inversión Colectiva Abiertos, con sujeción a sus reglamentos, copia de los cuales se acompañan como anexo, que hace parte de este Contrato y que el **PROMOTOR** acepta conocer.
3. Informar a los Futuros Adquirentes sobre la existencia y finalidad del Contrato de Encargo Fiduciario y sus características, el papel de **LA FIDUCIARIA** y que el riesgo de pérdida en las inversiones efectuadas en los Fondos de Inversión Colectiva es de **EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)**.
4. Abrir cuentas bancarias con recaudo referenciado en las que se depositarán los recursos del Encargo Fiduciario.
5. Llevar un registro actualizado de las personas que entreguen recursos como **EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)**, como consecuencia de su vinculación en los términos del Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas.
6. Enviar al **PROMOTOR**, dentro de los diez (10) primeros días hábiles de cada mes, un reporte que contenga la información discriminada de los valores recibidos en los fondos de inversión colectiva de cada uno de **EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)**, durante el mes inmediatamente anterior y a estos últimos los extractos mensuales sobre el estado de su inversión en el Fondo de Inversión Colectiva en el que se tengan invertidos los recursos, conforme a sus Reglamentos.
7. Evaluar, valorar y verificar, con base en la información que se le suministre por **EL PROMOTOR**, que el punto de equilibrio establecido por **EL PROMOTOR** no comprometa la viabilidad del Proyecto Inmobiliario.
8. Limitar el retiro de los recursos de **EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)** de los Fondos de Inversión Colectiva, mientras no se cumpla el punto de equilibrio o, se defina su retiro anticipado del **PROYECTO**.
9. Informar a **EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)**, que se llegó al punto de equilibrio o, que éste no se logró y, los efectos que una y otra situación generan respecto de los recursos por ellos aportados. Cuando se cumpla el **PUNTO DE EQUILIBRIO**, informará a **EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)** que los recursos recaudados serán entregados al **PROMOTOR**, quien asumirá la administración de los mismos para la ejecución del **PROYECTO**.
10. Hacer entrega de los recursos junto con sus respectivos rendimientos al **PROMOTOR** o a quien éste indique, los cuales se utilizarán exclusivamente para desarrollar el **PROYECTO**, en el evento de cumplirse el Punto de Equilibrio del **PROYECTO** en los plazos acordados.
11. Levantar la restricción y entregar los fondos depositados en el Fondo de Inversión Colectiva abierto por los Futuros Adquirentes, de acuerdo con los términos indicados en el presente contrato, cuando no se cumpla el punto de equilibrio en el plazo previsto, y cuando haya desistimiento o desvinculación por incumplimiento del **PROYECTO** del Futuro Adquirente, una vez se hagan las deducciones y descuentos previstos en el presente Contrato de Vinculación de Futuros Adquirentes, si hubiere lugar a ello.
12. Rendir semestralmente al **PROMOTOR** cuentas comprobadas de su gestión, de conformidad con lo previsto en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.
13. Remitir semestralmente a **EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)**, informes periódicos incluyendo la información definida en el Contrato de Encargo Fiduciario.
14. Rendir semanalmente al **PROMOTOR** un informe de los recursos recaudados en el Encargo Fiduciario.
15. Llevar la personería para la protección y defensa del Encargo Fiduciario contra actos de terceros y aún del mismo **PROMOTOR**, con cargo a los recursos del Encargo o de aquel, si no hubiere recursos en el Encargo.
16. Mantener los activos del Encargo Fiduciario que se reciban por cualquier razón, separados de los propios o de los demás clientes y fideicomisos, para lo cual llevará contabilidad separada.
17. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones o deba, cuando las circunstancias así lo exijan, apartarse de las instrucciones contenidas en este contrato. En caso de que existan dudas sobre el alcance de sus obligaciones, estas

quedarán en suspenso mientras la Superintendencia define lo correspondiente y siempre y cuando los hechos que dan lugar a las dudas sobre el alcance de las obligaciones no sean atribuibles a negligencia, error u omisión de la FIDUCIARIA. También pedirá instrucciones al **PROMOTOR**, ante hechos no previstos en el Contrato que requieran de su intervención, para la normal ejecución del Encargo Fiduciario.

18. Prestar apoyo al **PROMOTOR**, en todo lo que se requiera, para el éxito de la gestión de este en el proceso de las preventas, dentro del marco del presente Contrato.
19. Las demás establecidas en el presente contrato y en la ley.

## 2.2 DEL PROMOTOR:

1. Enviar a la **FIDUCIARIA**, dentro del plazo establecido para la acreditación de las condiciones del PUNTO DE EQUILIBRIO, los contratos de promesa o contratos equivalentes que suscriba con **EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)**, en los cuales se dejará constancia de que lo expresado en su contenido es responsabilidad exclusiva del **PROMOTOR**.
2. Remitir a la **FIDUCIARIA**, dentro del plazo establecido para la acreditación de las condiciones del PUNTO DE EQUILIBRIO, los Contratos de Vinculación de Futuros Adquirentes debidamente suscritos.
3. Exponer al público, en el punto de venta, carteles o afiches fácilmente visibles en donde se explique de manera sencilla el funcionamiento del Encargo Fiduciario y el papel que desempeña la Fiduciaria dentro del **PROYECTO**. Estas precisiones se harán también en la papelería y publicidad que utilice el **PROMOTOR**.
4. Realizar las labores de comercialización del Proyecto Inmobiliario teniendo en cuenta las condiciones de publicidad establecidas en el numeral 3.4.7.2 del Capítulo I del Título III de la Parte 1 de la Circular Básica Jurídica (Circular Externa 029 de 2014 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia), tal como lo indica el numeral 5.2.1.8 del Capítulo I del Título II de la Parte 2 de la misma circular. Lo anterior significa que deberá informar a todos los interesados lo contenido en dichas disposiciones, las que la modifiquen o adicionen.
5. Publicar una copia en tamaño original, en el punto de venta, de la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria de la Superintendencia Financiera de Colombia.
6. Entregar una copia de la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria de la Superintendencia Financiera de Colombia, a **EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)** dejando constancia de recibido por parte estos.
7. Emplear como fuente de financiación para el desarrollo del proyecto las siguientes: (i) los recursos recaudados por concepto de preventas mediante el presente contrato, (ii) crédito constructor aprobado por una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia y (iii) recursos propios del **PROMOTOR** acreditados en la forma prevista en el presente contrato.
8. Suministrar a la **FIDUCIARIA** en el plazo que esta indique, toda la información que esta requiera en orden a presentar informes periódicos a **EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)**.
9. Remitir a LA **FIDUCIARIA** la información necesaria para realizar los registros contables correspondientes, así como para el cumplimiento de las obligaciones de entrega de información a **EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)**.
10. Informar a **EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)** sobre la forma como se deben realizar sus aportes al Encargo Fiduciario de Inversión, con base en la capacitación recibida de **LA FIDUCIARIA**, hasta tanto se cumplan las condiciones establecidas para obtener el punto de equilibrio del **PROYECTO**. En todo caso la gestión de cobro o de seguimiento a los aportes a cargo de **EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)** será responsabilidad exclusiva del **PROMOTOR**.
11. Hacer llegar a **LA FIDUCIARIA** la copia del recibo de consignación de **EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)**, para proceder a su contabilización. Esta información es requisito para que **LA FIDUCIARIA** pueda contabilizar y de por recibido el aporte de cada uno de ellos, en los eventos que **LA FIDUCIARIA** así lo disponga.

12. Enviar a **LA FIDUCIARIA**, periódicamente, una relación con los nombres y demás identificación de las personas interesadas en adquirir unidades inmobiliarias, para adelantar el proceso de vinculación en los términos del Contrato de Encargo Fiduciario.
13. Obtener de **EL (LOS) FUTUROS ADQUIRENTES** la documentación e información necesaria para confirmarle a **LA FIDUCIARIA** el origen de fondos y remitirla de inmediato a ésta para su verificación.
14. Informar, a **LA FIDUCIARIA** y a **EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)** cualquier modificación en las características del **PROYECTO INMOBILIARIO**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su determinación.
15. Suscribir los **CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA O CONTRATOS EQUIVALENTES** con **EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)**, necesarios para el cumplimiento del **PUNTO DE EQUILIBRIO**, dentro del plazo establecido para el mismo, incluidas las prórrogas indicadas en el parágrafo segundo de la cláusula décima del contrato de Encargo Fiduciario.
16. **EL PROMOTOR** se compromete a que los recursos entregados una vez alcanzado el punto de equilibrio se utilizarán única y exclusivamente en el **PROYECTO**, restricción que implica que el **PROMOTOR** responderá a los Futuros Adquirentes, si se les llegare a dar una destinación diferente.
17. Prestar apoyo a **LA FIDUCIARIA**, en todo lo que se requiera, para el éxito de la gestión de ésta.
18. Informar de manera inmediata y eficaz a **LA FIDUCIARIA** sobre la ocurrencia de cualquier hecho que pueda llegar a afectar la normal ejecución del Contrato de Encargo Fiduciario.
19. Retirar la publicidad en que se mencione a **LA FIDUCIARIA** o el sistema de Preventas que se ha llevado a cabo, cuando se termine por cualquier motivo la vigencia del contrato.
20. Pagar la comisión fiduciaria en los términos y plazos acordados en el Contrato de Encargo Fiduciario y atender los gastos en que se incurra, con ocasión de la gestión del Encargo Fiduciario, en los términos de la cláusula vigésima del contrato de Encargo Fiduciario y sufragarlos directamente cuando no haya fondos en el Encargo Fiduciario para cubrirlos.
21. Actualizar anualmente la información que le exija **LA FIDUCIARIA**, para poder dar cumplimiento a las disposiciones sobre Lavado de Activos, Administración de Riesgos y Financiación de Operaciones Ilícitas o Terrorismo.
22. Proporcionar toda la información y documentación que resulte útil para la realización, por parte de los abogados externos autorizados por **LA FIDUCIARIA**, del estudio de títulos de los inmuebles donde se desarrollará el Proyecto.
23. Contratar dentro del mes siguiente a la firma del Contrato de Encargo Fiduciario, el abogado o firma de abogados externos, adscritos a **LA FIDUCIARIA**, que realizarán el estudio de títulos del inmueble sobre el cual se desarrollará el **PROYECTO**. Así mismo, contratar en los términos del presente numeral, las actualizaciones de dicho estudio de títulos cuando se hayan presentado variaciones en la situación jurídica del bien inmueble y la **FIDUCIARIA** así lo requiera.
24. Suscribir el acta de liquidación del Contrato.
25. Suscribir el pagaré y la carta de instrucciones para documentar sus obligaciones para con **LA FIDUCIARIA** y el Encargo Fiduciario.
26. Informar del inicio de cualquier actividad de intervención física sobre el inmueble, describiendo el alcance e impacto de la misma. Con anterioridad a cualquier intervención deberá presentar a la sociedad fiduciaria pólizas de seguro que amparen, por los menos, los riesgos de daños a la obra y los riesgos en la construcción, los daños a la maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil.
27. Todas las demás que se requieran para poder cumplir satisfactoriamente el presente contrato y el Contrato de Encargo Fiduciario.

**TERCERA. - OBLIGACIONES Y DERECHOS DE EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S):** Sin perjuicio de lo establecido en el contrato de fiducia EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S) tendrá(n) las siguientes obligaciones y derechos:

### 3.1 OBLIGACIONES:

1. Suscribir el presente Contrato de Vinculación, y cumplir las obligaciones establecidas en el mismo y en el Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas.
2. Girar a las cuentas del Encargo Fiduciario los recursos descritos en el plan de pagos descrito en las hojas tres y cuatro del presente Contrato.
3. Proporcionar toda la información que le requiera LA FIDUCIARIA y el PROMOTOR para su vinculación al Encargo Fiduciario.
4. Suscribir la promesa de compraventa y/o su contrato equivalente con el PROMOTOR y cumplir la totalidad de las obligaciones derivadas de éste.

### 3.2 DERECHOS:

1. Conocer el contenido del Contrato de Encargo Fiduciario de Preventa y recibir copia del mismo, así como el reglamento del fondo de inversión en donde son depositados sus recursos y demás documentos relacionados con el desarrollo del proyecto.
2. Recibir informes por parte de la fiduciaria en los términos de ley y/o según lo pactado en el contrato de encargo fiduciario de preventa y el presente contrato.
3. Los demás que se deriven del Contrato de Encargo Fiduciario de Preventa y del presente contrato.

**CUARTA. - PUNTO DE EQUILIBRIO DEL PROYECTO:** Todas las condiciones que a continuación se enumeran deben cumplirse y acreditarse por parte del **PROMOTOR** para que **LA FIDUCIARIA** certifique que se consiguió el punto de equilibrio del proyecto y, en consecuencia, para que ésta proceda al desembolso de los recursos al **PROMOTOR**:

### 4.1 TÉCNICAS:

4.1.1. La entrega por parte del **PROMOTOR** de los permisos expedidos por autoridad competente, de las licencias de construcción y urbanismo y, la constancia de la radicación para obtener el permiso de enajenación de las unidades inmobiliarias del **PROYECTO**, de conformidad con lo establecido en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 y, las demás que se requieran, según las características del predio, conforme a las disposiciones vigentes sobre la materia.

4.1.2. Presentar a la Fiduciaria pólizas de seguro expedidas por una Compañía Aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia que amparen, por los menos, los riesgos de daños a la obra y los riesgos en la construcción, los daños a la maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil en aquellos eventos en que el Promotor haya notificado a la Fiduciaria actos de intervención física (obras) durante la ejecución del encargo fiduciario. En caso de no haber iniciado obra, a la fecha de acreditación del punto de equilibrio, deberá remitir una certificación suscrita por el Representante Legal del Promotor en la cual se indique que durante la fase de preventa no se han iniciado obras en el Proyecto.

### 4.2 JURÍDICAS:

4.2.1. La propiedad del inmueble donde se desarrollará el **PROYECTO** deberá estar en cabeza del **PROMOTOR** o del Patrimonio Autónomo que se constituya para desarrollar el **PROYECTO**, libre de

gravámenes, a excepción de la hipoteca que se constituya para garantizar el crédito con el que se desarrollará el **PROYECTO**. Este requisito deberá acreditarse con un estudio de títulos del bien inmueble, con concepto favorable, realizado por un abogado autorizado por **LA FIDUCIARIA**.

4.2.2. De igual forma, **LA FIDUCIARIA** deberá verificar, en cumplimiento de la normatividad vigente y sus políticas en materia de SARLAFT, que el bien inmueble sobre el que se desarrollará el **PROYECTO INMOBILIARIO**, no provenga de personas relacionadas en la LISTA OFAC o en la Lista del Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas ONU, ni que se trate de un bien inmueble objeto de extinción de dominio.

#### 4.3 FINANCIERAS:

4.3.1 Haber recaudado en el presente Encargo Fiduciario, por cada contrato de promesa de compraventa o contrato equivalente suscrito entre EL PROMOTOR y los Futuros Adquirentes una suma equivalente al cuatro **POR CIENTO (4%)** del valor de venta de la respectiva unidad inmobiliaria. Las unidades prometidas en venta deben representar el **sesenta por ciento (60%)** de las unidades inmobiliarias con que contará con que contará el **PROYECTO**, lo que equivale a **19 apartamentos**.

4.3.2. Certificar por escrito, a través de su Representante Legal y/o de una entidad bancaria, sobre la disponibilidad de los recursos para el desarrollo del **PROYECTO**. Estos deben estar representados en recursos propios disponibles o invertidos en el **PROYECTO** y/o crédito aprobado al **PROYECTO**. Cuando se trate de recursos propios EL PROMOTOR deberá remitir a LA FIDUCIARIA: (i) certificación bancaria de la cuenta de titularidad del PROMOTOR en la que conste el monto de los recursos propios que se destinarán para el desarrollo del **PROYECTO**; y: (ii) certificación suscrita por el contador o revisor fiscal del PROMOTOR en la que conste el monto de los recursos invertidos en el **PROYECTO**, acompañada de los soportes correspondientes, tales como actas de avance de obra o informe de interventoría realizado por un perito del listado de BBVA Colombia. En todo caso, se requerirá Comunicación suscrita por los **FUTUROS ADQUIRENTES** en la que declaren que conocen y aceptan que el **PROYECTO** se financiará con recursos propios del PROMOTOR.

#### 4.4 CONDICIONES GENERALES:

4.4.1. Haber pagado a **LA FIDUCIARIA** las comisiones acordadas en este contrato y satisfecho los gastos del Encargo que se hubieran causado hasta este momento, a cargo del **PROMOTOR**.

4.4.2 Haber retirado toda la publicidad utilizada en el desarrollo del **PROYECTO**, que involucre directa o indirectamente a la **FIDUCIARIA**.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Para que el **PROMOTOR** cumpla con el numeral 4.3.1 de esta cláusula, deberá haber remitido a **LA FIDUCIARIA** contratos de promesa de compraventa o Contratos equivalentes suscritos con los futuros adquirentes de unidades inmobiliarias, que le permitan acreditar el número de unidades prometidas y/o el porcentaje de área. Los contratos de promesa de compraventa o contratos equivalentes de los futuros adquirentes de unidades inmobiliarias suscritas por el **PROMOTOR**, en calidad de **EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)**, sus socios, el cónyuge o parientes de estos hasta el segundo grado de consanguinidad, primero de afinidad o civil, no serán tenidos en cuenta para alcanzar el punto de equilibrio al que se refiere el citado numeral.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** El **PROMOTOR** informará a **LA FIDUCIARIA** el cumplimiento de las condiciones fijadas para alcanzar el punto de equilibrio del Proyecto en un plazo de doce (12) meses, a partir de la fecha de suscripción del Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas. Este plazo se podrá prorrogar por un periodo igual

al inicial. Prórroga que el Futuro Adquirente acepta con la suscripción del Contrato de Vinculación de Futuros Adquirentes, siempre y cuando dicha solicitud se formule por escrito a LA FIDUCIARIA por parte del PROMOTOR, antes de terminarse el plazo inicial y se le expongan en la misma comunicación las razones por las cuales no se pudieron cumplir las condiciones estipuladas en el término inicialmente pactado y que correspondan a alguno o varios de los requisitos necesarios para acreditarse el punto de equilibrio del PROYECTO. El plazo inicial y su prórroga corresponderán al de la vigencia del Contrato de Encargo Fiduciario.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Las partes reiteran que LA FIDUCIARIA no participó en la determinación del punto de equilibrio, el cual fue definido exclusivamente por el PROMOTOR y que éste asegura que dichas condiciones son las que se requieren para asegurar la viabilidad del PROYECTO. Sin perjuicio de lo anterior LA FIDUCIARIA evaluará, valorará y verificará, con base en la información remitida por EL PROMOTOR, que el punto de equilibrio establecido por EL PROMOTOR no comprometa la viabilidad del Proyecto Inmobiliario.

**PARÁGRAFO CUARTO:** Las partes declaran que en la etapa de construcción, que se inicia a partir de la entrega de los recursos al PROMOTOR, LA FIDUCIARIA no participa ni es de su responsabilidad.

#### QUINTA. - DECLARACIONES DEL FUTURO ADQUIRENTE:

1. Como Futuro Adquirente le informo a LA FIDUCIARIA que me he comprometido con EL PROMOTOR a entregar en la etapa de Preventas del Proyecto los recursos que en cuantía y plazo se han establecido en el presente contrato, recursos que se utilizarán como parte del precio para la adquisición de la Unidad Inmobiliaria descrita en el mismo.
2. Instruyo a LA FIDUCIARIA para que los recursos que entregue se inviertan en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto al que me he adherido, cuyo reglamento me han entregado y que declaro conocer y aceptar.
3. Cumplidas las condiciones y plazos establecidos para alcanzar el Punto de Equilibrio, autorizo de manera irrevocable a LA FIDUCIARIA, para que se le entreguen los recursos que hasta dicha fecha he mantenido invertidos en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto y sus correspondientes rendimientos al PROMOTOR o a los terceros que éste indique, siempre que se encuentren vinculados al Proyecto.
4. Conozco que procede el retiro de los Futuros Adquirentes, antes de cumplirse el plazo para comprobar el Punto de Equilibrio, lo que me permite recuperar los recursos invertidos en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto, con sus rendimientos, si los hubiere, previa deducción que hará LA FIDUCIARIA de las sumas que a título de pena se hayan previsto en el presente Contrato de Vinculación. De otra parte, acepto que para que LA FIDUCIARIA proceda a realizar la devolución con los ajustes indicados, EL PROMOTOR deberá darle instrucción expresa y cumplirse con el reglamento que prevea el Fondo de Inversión Colectiva Abierto en el que se encuentran invertidos mis recursos, incluida la retención en la fuente a cargo de cada inversionista. Los recursos correspondientes a la penalización serán entregados al PROMOTOR. LA FIDUCIARIA levantará, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a esa fecha, la restricción de disposición que tienen las cuentas individuales en los Fondos de Inversión Colectiva de cada uno de los FUTUROS ADQUIRENTES y pondrá a su disposición los recursos aportados hasta ese momento, dentro del plazo previsto en el reglamento del fondo de inversión colectiva en el cual se administran los recursos y que se contempla como plazo para la redención de la respectiva participación.
5. Tengo conocimiento que vencido el plazo para determinar el punto de equilibrio sin que éste se logre, LA FIDUCIARIA levantará, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a esa fecha, la restricción de disposición que tiene mi participación en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto en mi condición de Futuro Adquirente, con lo cual se pondrá a mi disposición los recursos aportados hasta ese momento, con sus correspondientes rendimientos, si los hubiere, dentro del plazo previsto en el reglamento del fondo de inversión colectiva en el cual se administran los recursos y que se contempla como plazo para

la redención de la respectiva participación Conozco que LA FIDUCIARIA deducirá, antes de poner a disposición estos recursos, los gastos, impuestos y conceptos que se contemplen en el reglamento del correspondiente Fondo de Inversión Colectiva Abierto, en el que se encuentran invertidos los recursos.

6. Autorizo que los dineros por mí invertidos en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto sean bloqueados por LA FIDUCIARIA para no permitir retiros mientras transcurre el plazo para cumplirse las condiciones del Punto de Equilibrio, salvo el retiro anticipado que decida hacer del Proyecto con las penalidades descritas en el presente Contrato de Vinculación.
7. Conozco que en ningún caso EL PROMOTOR, directamente o por medio de sus agentes o empleados, podrá recibir dineros, aportes, cuotas o anticipos de los Futuros Adquirentes, por fuera del Encargo Fiduciario de Preventas.
8. Manifiesto que he sido informado que LA FIDUCIARIA no participó en la definición del Punto de Equilibrio del Proyecto, el cual fue determinado directamente por EL PROMOTOR. A su vez, conozco que el desarrollo y ejecución del Proyecto en todas sus etapas y particularidades también son de la exclusiva responsabilidad del PROMOTOR, quien será el único encargado de la preparación y definición de los estudios de factibilidad y de la promoción y construcción del Proyecto, todo ello sin la participación de LA FIDUCIARIA, la que limitará su actuación a los asuntos expresamente definidos en el contrato de Encargo Fiduciario de Preventas, derivado del cual EL PROMOTOR se ha comprometido a dar las explicaciones a los Futuros Adquirentes sobre estas circunstancias y, además, sobre las relacionadas con el Proyecto.
9. Conozco y acepto que LA FIDUCIARIA no tiene la calidad de constructor, interventor, ni participa en manera alguna en el desarrollo del Proyecto y, en consecuencia, que no es responsable ni puede serlo en ningún caso, por la terminación, calidad o precio del bien que me ha ofrecido EL PROMOTOR.
10. Ante la imposibilidad de localizar a los Futuros Adquirentes, LA FIDUCIARIA remitirá las informaciones o los documentos relacionados con el Encargo a la última dirección registrada en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto, y en el evento de no localizarlos, LA FIDUCIARIA seguirá el procedimiento establecido en el correspondiente reglamento.
11. Reitero a LA FIDUCIARIA, que los recursos que entrego en la fase de Preventas del Proyecto para que sean invertidos y que se utilizarán una vez cumplidas las condiciones para el punto de equilibrio del mismo, para la adquisición de la Unidad Inmobiliaria indicada en el presente Contrato de Vinculación, provienen de \_\_\_\_\_ y que de ninguna manera corresponden a dineros vinculados con actividades ilícitas.
12. El encargo fiduciario de Preventas no corresponde a una promesa de compraventa (o contrato equivalente)
13. Las condiciones financieras y técnicas del proyecto podrán variar para lo que se necesita el consentimiento expreso de los Futuros Adquirentes.

#### **SEXTA. - DECLARACIONES DEL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S) RESPECTO DE LA INVERSIÓN DE LOS RECURSOS:**

1. Manifiesto que tengo conocimiento que los dineros entregados a LA FIDUCIARIA para que sean invertidos en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto no son depósitos ni generan para LA FIDUCIARIA las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFÍN, o la entidad que hiciere sus veces, ni por ningún otro esquema de dicha naturaleza.
2. Soy consciente que la inversión en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto que estoy dispuesto a realizar con los recursos acordados en el presente Contrato de Vinculación, está sujeta a los riesgos de inversión,

- derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del Fondo de Inversión Colectiva Abierto.
3. Estoy de acuerdo con que LA FIDUCIARIA cobre por su gestión de administración una comisión sobre el valor del Fondo de Inversión Colectiva Abierto de acuerdo a lo establecido en el respectivo reglamento.
  4. Estoy informado y acepto, que las obligaciones de LA FIDUCIARIA como administradora del Fondo de Inversión Colectiva Abierto relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado.
  5. En concordancia con el artículo 368-1 del E.T., respecto a los rendimientos que **EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)** reciba(n) de los fondos de inversión colectiva, se practicará la respectiva retención en la fuente sobre los mismos, cuando se realice retiro total derivado entre otros sin limitarse, al desistimiento o la no obtención del punto de equilibrio. En caso que el pago se haga a una persona sin residencia en el país o a una sociedad o entidad extranjera sin domicilio principal en Colombia, la retención se hará igualmente al momento del pago, aplicando las tarifas correspondientes para pagos al exterior. Cuando el pago se realice a favor del **PROMOTOR**, por el cumplimiento del punto de equilibrio, se practicará retención en la fuente a nombre de **EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)**.

**SÉPTIMA. - PENALIDADES POR DESISTIMIENTO O POR MORA EN EL PAGO DE LAS CUOTAS POR EL FUTURO ADQUIRENTE:** El **FUTURO ADQUIRENTE** que desista del **PROYECTO** antes de cumplirse el plazo para comprobar el Punto de Equilibrio, podrá recuperar los recursos invertidos a su nombre en el Fondo de Inversión Colectiva, con sus rendimientos obtenidos hasta la fecha, si los hubiere, previa deducción de los gastos, impuestos y conceptos que se contemple en el reglamento del correspondiente Fondo de Inversión Colectiva, en el que se encuentren invertidos los recursos y de las sumas que a título de pena se hayan previsto en el **CONTRATO DE VINCULACIÓN DE FUTUROS ADQUIRENTE(S)** y en el presente contrato, o en los **CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA O CONTRATO EQUIVALENTE** de acuerdo con lo establecido en la presente cláusula.

El **PROMOTOR** podrá instruir a la FIDUCIARIA que realice la desvinculación de un **FUTURO ADQUIRENTE**, cuando éste haya incumplido en el pago de TRES (3) cuotas establecidas en el plan de pagos definidos en el **CONTRATO DE VINCULACIÓN DE FUTUROS ADQUIRENTE(S)**. En este caso, LA FIDUCIARIA queda facultada para girar las sumas correspondientes a la penalidad establecida en la presente cláusula a favor del **PROMOTOR** y el saldo restante a favor del **FUTURO ADQUIRENTE**, previo descuento de las sumas indicadas en el párrafo anterior.

Las penalidades por desistimiento o por mora en el pago serán las que se pacten en el Contrato de Promesa de Compraventa o contrato equivalente que suscriba el **FUTURO ADQUIRENTE** con **EL PROMOTOR** del proyecto. Sin perjuicio de lo anterior, en caso de darse el desistimiento o desvinculación por mora en el pago, con anterioridad a la fecha de suscripción del contrato de promesa de compraventa o contrato equivalente, **LA FIDUCIARIA** retendrá, por instrucción del **PROMOTOR**, con destino al proyecto a título de penalidad una suma equivalente al CINCO POR CIENTO (5%) del precio del inmueble definido en el contrato de vinculación. El monto y condiciones para hacer efectiva esta penalidad serán informados al **FUTURO ADQUIRENTE** en el Contrato de Vinculación de Futuros Adquirentes.

**PARÁGRAFO PRIMERO: Desvinculación por desistimiento:** Para que **LA FIDUCIARIA** desvincule a un **FUTURO ADQUIRENTE** por desistimiento, **EL PROMOTOR** deberá remitir instrucción a **LA FIDUCIARIA** informando que el **FUTURO ADQUIRENTE** ha manifestado su intención de no continuar vinculado en el proyecto e indicando si aplica la penalización acordada con el **FUTURO ADQUIRENTE** en el **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA O CONTRATO EQUIVALENTE**, para lo cual, deberá anexar a la instrucción copia de la solicitud del retiro o desistimiento de **FUTURO ADQUIRENTE**. El **PROMOTOR** deberá aportar la documentación aquí establecida a la FIDUCIARIA dentro de los cinco (05) días hábiles siguientes a la fecha en la que fue aportada por parte del **FUTURO ADQUIRENTE**.

**PARÁGRAFO SEGUNDO: Desvinculación por mora en el pago de las cuotas:** Para que LA FIDUCIARIA desvincule a un FUTURO ADQUIRENTE por mora en el pago de las cuotas, EL PROMOTOR deberá remitir una instrucción a LA FIDUCIARIA solicitando la desvinculación del FUTURO ADQUIRENTE por incumplimiento en el pago de las cuotas conforme al plan de pagos establecido en el CONTRATO VINCULACIÓN DE FUTUROS ADQUIRENTES. Para ello, EL PROMOTOR deberá acreditar a la FIDUCIARIA, que cumplió con el procedimiento establecido en la promesa de compraventa o contrato equivalente para efectos de la terminación unilateral del contrato de promesa de compraventa o en general para la desvinculación del proyecto del FUTURO ADQUIRENTE.

En el evento en que para la fecha de incumplimiento, no se tuviere firmado contrato de promesa de compraventa o contrato equivalente o habiendo firmado éste no regule nada sobre ello; EL PROMOTOR deberá aportar copia de la comunicación enviada al FUTURO ADQUIRENTE en la cual ponga en conocimiento la situación de incumplimiento y advierta a su vez la desvinculación al Proyecto. Dicha comunicación deberá haber sido remitida por el PROMOTOR al FUTURO ADQUIRENTE con al menos quince (15) días de antelación, a la solicitud de desvinculación realizada por el PROMOTOR a la FIDUCIARIA.

Para efectos de la devolución de los recursos, LA FIDUCIARIA levantará, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a esa fecha, la restricción de disposición que tienen las cuentas individuales en los Fondos de Inversión Colectiva de cada uno de los FUTUROS ADQUIRENTES y pondrá a su disposición los recursos aportados hasta ese momento, dentro del plazo previsto en el reglamento del fondo de inversión colectiva en el cual se administran los recursos y que se contempla como plazo para la redención de la respectiva participación.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Las partes declaran que la FIDUCIARIA no interviene en la definición de la base, ni en el porcentaje de la penalidad establecida en el presente contrato y en los contratos de promesa de compraventa o contratos equivalentes; tales aspectos son definidos por el PROMOTOR al tenor de lo dispuesto en el Código Civil y en el Código de Comercio y aceptados por el FUTURO ADQUIRENTE.

Las penalidades previstas en la presente cláusula no serán aplicables cuando el desistimiento o desvinculación obedezcan a incumplimiento imputable al PROMOTOR o a una situación constitutiva de fuerza mayor o caso fortuito declarada judicialmente.

**OCTAVA. - PROCEDIMIENTO PARA LA VINCULACIÓN SARLAFT DE LOS FUTUROS ADQUIRENTES:** LA FIDUCIARIA será responsable de la vinculación, entendiéndose ésta como el cumplimiento de los requisitos y condiciones del SARLAFT, de las personas interesadas en adquirir unidades inmobiliarias del PROYECTO. EL PROMOTOR suscribirá un Contrato de Promesa de Compraventa o contrato equivalente y el presente contrato, en la que se identifique debidamente al (los) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S), el origen lícito de los recursos y, el monto, forma y plazos en que debe entregar los recursos. No obstante, la vinculación del (los) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S) al PROYECTO requiere de la verificación previa de LA FIDUCIARIA de los documentos que acrediten satisfactoriamente el conocimiento del cliente y el origen de sus recursos, conforme a lo dispuesto en la Ley.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Previa vinculación de las personas que se muestren interesadas en participar en el proyecto como EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S), el PROMOTOR deberá entregar a LA FIDUCIARIA toda la información necesaria y documentación informada por ésta. LA FIDUCIARIA también comprobará el origen de los recursos de cada uno de los interesados, con base en las informaciones que estos suministren al PROMOTOR. De resultar satisfactorias las verificaciones y comprobaciones, LA FIDUCIARIA lo anunciará al PROMOTOR para que éste proceda a la formalización de la relación contractual con cada FUTURO ADQUIRENTE, en particular. LA FIDUCIARIA podrá no aceptar al (los) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S) cuando sus verificaciones así lo determinen o solicitar la exclusión del FUTURO ADQUIRENTE.

**PARÁGRAFO SEGUNDO: LA FIDUCIARIA** capacitará al **PROMOTOR** sobre el debido diligenciamiento de los documentos que deberán completar y allegar el (los) **FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)** para cumplir con las políticas de prevención de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo.

**PARÁGRAFO TERCERO:** La realización de las entrevistas al (los) **FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)** estará(n) exclusivamente a cargo de **LA FIDUCIARIA**. Estas serán realizadas mediante llamada telefónica, grabada y monitoreada, en la que se confirmará la identificación del (los) **FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)** y se realizará(n) las preguntas establecidas en el protocolo definido por **LA FIDUCIARIA**.

**PARÁGRAFO CUARTO:** En cumplimiento de lo establecido en la Parte I del Título IV del Capítulo IV de la Circular Básica Jurídica la vinculación del (los) **FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)** podrá(n) realizarse a más tardar, al tercer día hábil siguiente a la recepción de los recursos siempre y cuando éstos sean destinados a negociar unidades inmobiliarias y no superen los tres (3) SMMLV. En caso de que la vinculación no se surta dentro del tiempo previamente definido, **LA FIDUCIARIA** procederá a devolver los recursos aportados a la cuenta que informe el aportante.

**NOVENA. - INFORMES PERIÓDICOS AL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S):** LA FIDUCIARIA remitirá informes periódicos al (los) **FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)** en los términos de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia o la norma que la modifique o sustituya. Dicho informe periódico deberá contener como mínimo la siguiente información o la que establezca la norma vigente:

1. Periodo objeto del reporte.
2. Objeto y finalidad del negocio fiduciario.
3. El monto de los recursos recibidos del (los) **FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)**.
4. El responsable de la construcción del PROYECTO.
5. El alcance de las funciones y actividades que realiza la FIDUCIARIA.
6. El estado actual en la obtención del punto de equilibrio establecido para el PROYECTO.

**DÉCIMA. - REMUNERACIÓN:** Se cobrará a los **FUTUROS ADQUIRENTES** por los recursos invertidos en los fondos de inversión colectiva administradas por **BBVA ASSET MANAGEMENT S.A SOCIEDAD FIDUCIARIA** la comisión establecida en el reglamento del mismo, el cual **EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)** declara(n) conocer y aceptar.

**DÉCIMA PRIMERA. - VIGENCIA:** El término de duración del presente contrato de vinculación será equivalente al término de duración del Encargo Fiduciario.

**DÉCIMA SEGUNDA. - TERMINACIÓN:** Este contrato terminará al cumplimiento del término pactado para su expiración o anticipadamente por las siguientes causas:

1. Por terminación del Contrato de Encargo Fiduciario.
2. Por haberse cumplido plenamente su objeto.
3. Por la disolución de la Entidad Fiduciaria.
4. Por común acuerdo entre las partes.
5. Por incumplimiento del (los) **FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)** en la entrega de los aportes indicados en el plan de pagos previsto en el presente instrumento.
6. Por inclusión del (los) **FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)** en los listados de control de autoridades locales o extranjeras en materia de lavado de activos o financiación del terrorismo o por la iniciación de procesos en su contra de extinción de dominio por estas mismas causas, conforme los términos de la cláusula décima quinta siguiente.

7. Por las causales previstas en la ley.

**DÉCIMA TERCERA. - CESIÓN:** EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S) sólo podrá(n) ceder en todo o en parte el presente contrato, cuando exista concepto favorable previo y escrito del PROMOTOR y aceptación expresa de LA FIDUCIARIA para el perfeccionamiento de la cesión, el cedente deberá aportar a la FIDUCIARIA la vinculación SARLAFT del cesionario y el contrato de cesión o su documento equivalente y en general la documentación que solicite LA FIDUCIARIA.

**DÉCIMA CUARTA. - NOTIFICACIONES:** Para todos los efectos que se deriven del presente documento las partes convienen como domicilio del mismo la ciudad de Bogotá D.C., y recibirán notificaciones en las siguientes:

**La Fiduciaria:** Dirección: Carrera 9 No. 72-21 piso 3 Tel: 3123711

**El Promotor:** Dirección: Calle 24 D No. 40 – 08. Teléfono: (601) 269 44 81. Correo electrónico: [toledo103asas@gmail.com](mailto:toledo103asas@gmail.com)

**El (los) Futuro(s) Adquirente(s):** Dirección: \_\_\_\_\_ Tel: \_\_\_\_\_  
Email: \_\_\_\_\_

**DÉCIMA QUINTA. - PUBLICACIÓN:** Los modelos del Contrato de Encargo Fiduciario y del Presente Contrato de Vinculación pueden ser consultados en [www.bbvaassetmanagement.com](http://www.bbvaassetmanagement.com).

**DÉCIMA SEXTA. - DOMICILIO CONTRACTUAL:** El domicilio contractual es la ciudad de Bogotá D.C.

**DÉCIMA SÉPTIMA. - TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES:** Al suscribir el presente contrato de adhesión, EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRIENTES(S) autoriza(n) de manera previa e informada para el tratamiento de sus datos personales:

1. Al **PROMOTOR**, que en calidad de Responsable recolecte, solicite, almacene, consulte, procese, modifique, actualice, aclare, retire, compile, trate, intercambie, envíe, utilice, elimine, ofrezca, suministre, grabe, conserve o divulgue la información financiera, comercial y personal, transferirla o transmitirla nacional o internacionalmente incluida la que se derive de las relaciones y operaciones o que se llegare a conocer, en el marco del proyecto, con finalidad de contactarlo, ofrecerle productos y servicios, almacenar, consultar, compartir, procesar y reportar sus datos ante Operadores de Información y Riesgo, o ante cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos.

EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRIENTES(S) declara(n) que ha(n) sido informado(s) por EL **PROMOTOR** sobre el derecho que tiene(n) a conocer, actualizar, rectificar sus datos financieros, comerciales y crediticios; solicitar prueba de la autorización, ser informado (s) sobre el tratamiento que se les ha dado; revocar la autorización otorgada y/o solicitar la supresión de sus datos en los casos en que sea procedente; así como de acudir ante la Superintendencia de Industria y Comercio (SIC) de considerar vulnerados tales derechos por el **PROMOTOR**.

2. A **BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA**, para que en su calidad de Encargado del tratamiento de datos personales, recolecte, solicite, almacene, consulte, procese, modifique, actualice, aclare, retire, compile, trate, intercambie, envíe, utilice, elimine, ofrezca, suministre, grabe, conserve o divulgue la información financiera, comercial y personal, transferirla o transmitirla nacional o internacionalmente, incluida la que se derive de las relaciones y operaciones o que se llegare a conocer, con finalidades de: a) cumplir obligaciones legales; b) propósitos comerciales, muestreos, encuestas y mercadeo; c) análisis de riesgos, evaluaciones estadísticas, control y supervisión.

EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRIENTES(S) declara(n) que ha(n) sido informado(s) por BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA sobre el derecho que tiene(n) a conocer, actualizar, rectificar sus datos financieros, comerciales y crediticios; solicitar prueba de la autorización, ser informado(s) sobre el tratamiento que se les ha dado; revocar la autorización otorgada y/o solicitar la supresión de sus datos en los casos en que sea procedente; así como de acudir ante la Superintendencia Financiera de Colombia de considerar vulnerados tales derechos por la SOCIEDAD FIDUCIARIA.

**DÉCIMA OCTAVA. - DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO:** La Fiduciaria cuenta con el Defensor del Consumidor Financiero; quien es la persona encargada de ser vocero y representante de los derechos de los Consumidores Financieros ante las entidades vigiladas. Sus principales funciones son las siguientes: (i) Dar trámite a las quejas contra la Fiduciaria presentada por los Consumidores Financieros, (ii) Conocer y resolver en forma objetiva y gratuita para los consumidores, las quejas que estos le presenten, dentro de los términos y el procedimiento que se establezca para tal fin, relativas a un posible incumplimiento de la entidad vigilada de las normas legales, contractuales o procedimientos internos que rigen la ejecución de los servicios o productos que ofrecen o prestan, o respecto de la calidad de los mismos y (iii) actuar como conciliador entre los consumidores financieros y la Fiduciaria. Los datos de contacto del Defensor del Consumidor Financiero de la Fiduciaria, así como el procedimiento canales y horarios para la presentación de peticiones, quejas o reclamos se encuentran publicados en la página web de la Entidad.

**DÉCIMA NOVENA. - EDUCACIÓN FINANCIERA:** El Promotor y los Futuros adquirentes podrán consultar en la página web de la Fiduciaria: [www.bbvaassetmanagement.com](http://www.bbvaassetmanagement.com) o solicitar información personalizada, antes de la celebración del presente contrato, durante su ejecución e incluso después de la terminación del mismo, información adicional sobre cada uno de los productos y servicios que presta la Fiduciaria, en que caso de requerirlo.

**VIGÉSIMA. - SARLAFT:** Para los fines previstos en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S) se obliga(n) especialmente a entregar información veraz y verificable, y a actualizar sus datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales e información exigidos por LA FIDUCIARIA al momento de la vinculación. LA FIDUCIARIA queda desde ya facultada para dar por terminado unilateralmente el presente contrato en caso de desatención a estos deberes, sin que por ello se derive responsabilidad alguna para LA FIDUCIARIA. EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S) manifiesta(n) que no tiene(n) ni ha(n) tenido vínculos comerciales, financieros, económicos, etc., con personas o entidades que hayan sido condenadas y con sentencia en firme, respecto de los delitos de lavado de activos o financiación del terrorismo o conexos o que hayan sido extraditados por los mismos delitos. EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S) en todo caso autoriza a la FIDUCIARIA para que pueda dar por terminado unilateralmente el presente contrato en los siguientes eventos, de acuerdo con las normas de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo: (i) Cuando EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S), sus socios, representante legal, apoderado, autorizados, hayan sido condenados con sentencia en firme, respecto de los delitos de lavado de activos o financiación del terrorismo o conexos o que hayan sido extraditados por los mismos delitos. (ii) Cuando las operaciones que realice EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S) en desarrollo del presente contrato se hagan hacia o desde países que no apliquen las recomendaciones del GAFI o que no las apliquen de manera suficiente, si a ello hay lugar en desarrollo de esta inversión y (iii) Cuando EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S) sus socios, representante legal, apoderado, autorizados hayan sido vinculados en la LISTA OFAC o en la Lista del Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas ONU o en general que tenga vínculos comerciales con personas residentes en países sancionados por OFAC o denominados No Cooperantes.

**VIGÉSIMA PRIMERA. - CONFLICTO DE INTERÉS:** Las Partes manifiestan que a la firma del presente Contrato:

1. Las Partes cuentan con principios, pautas y procedimientos para prevenir, identificar, gestionar y, en su caso revelar, los conflictos que puedan surgir en cualquiera de las etapas de la vigencia del Contrato.

2. Las Partes han evaluado la existencia de un posible conflicto de interés de los que establece el numeral 9º, artículo 146 del E.O.S.F. o cualquier circunstancia personal, familiar, de amistad o de cualquier otro tipo, que pueda afectar la objetividad profesional en la ejecución del presente contrato.
3. Como resultado de la evaluación llevada por las Partes respecto al presente Contrato se evidenció que no existen situaciones de conflicto de interés entre las Partes.

Así mismo, las Partes se obligan a:

1. Informar de manera inmediata a la otra Parte cualquier cambio en las declaraciones efectuadas en la presente cláusula, así como las medidas que adoptarán para mitigar las consecuencias de estos cambios.
2. Comunicar la obligación de cumplir estas disposiciones a sus filiales, sucursales, personas asociadas, agentes, subcontratistas o cualquier tercero que esté bajo su control o influencia, para el cumplimiento de las obligaciones objeto de este contrato.
3. Colaborar en el suministro de la información requerida por la otra Parte.
4. Prevenir y gestionar adecuadamente cualquier conflicto de interés en que puedan verse involucradas las Partes, sus socios, administradores, empleados y asesores, de forma que no antepongan sus propios intereses a la mejor ejecución del presente contrato y aplicando los procedimientos internos.
5. Poner en conocimiento de la otra Parte cualquier situación de conflicto de interés presentada durante la ejecución, evaluación o cualquier etapa del presente contrato.

**PARÁGRAFO:** El desconocimiento de lo previsto en la presente cláusula se considerará como incumplimiento grave y facultará a la Parte cumplida para suspender o resolver inmediatamente el Contrato sin que se genere indemnización de perjuicios a cargo de la Parte que lo da por terminado por estas razones.

**VIGÉSIMA SEGUNDA. - SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS:** Las diferencias que se presenten con ocasión del presente contrato de encargo fiduciario de preventas entre LA FIDUCIARIA, EL PROMOTOR Y/O EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S), que no puedan ser resueltas por las partes directamente mediante acercamientos amigables o mediante conciliación, se resolverán por la Jurisdicción Ordinaria.

**VIGÉSIMA TERCERA. – PERFECCIONAMIENTO:** El presente Contrato se perfecciona con la firma de las partes. Por tanto, la fecha de perfeccionamiento es la de la firma del Contrato.

Para constancia se suscriben tres ejemplares, con igual valor y contenido, teniendo como fecha, la de firma de la FIDUCIARIA.

**EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)**

**EL PROMOTOR**

Firma:

Nombre:

C.C.

Dirección:

Teléfono:

Fecha:

Firma:

Nombre:

C.C.

**LA FIDUCIARIA****CLAUDIA PATRICIA ESTÉVEZ TORRES**

Apoderada Especial

**BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA**

Fecha de firma de la FIDUCIARIA: \_\_\_\_\_

**Anexos del presente Contrato:**

Anexo No.1: Reglamento del Fondo de Inversión Colectiva Abierto.

Anexo No.2: Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas del Proyecto LA GIRALDA 103 A.

Anexo No.3: Constancia de entrega de la Cartilla Fiduciaria.

**El presente es un contrato modelo de adhesión aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia lo que implica que cualquier modificación a su contenido deberá contar con la aprobación de dicha entidad y, en todo caso, en el evento de presentarse modificaciones los adherentes tendrán la facultad de retirarse sin que por ello sea aplicable penalidad alguna.**

**BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA ACTUANDO COMO ADMINISTRADORA DEL ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS PROYECTO INMOBILIARIO LA GIRALDA 103 A**

**INFORMA QUE:**

- 1 Entre **BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA** y **TOLEDO 103A S.A.S** como **PROMOTOR** se firmó el Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas de fecha 30 de septiembre de 2022 el cual dio origen al **ENCARGO FIDUCIARIO DENOMINADO PROYECTO LA GIRALDA 103 A**, contrato que se encuentra activo.
- 2 El contrato de Preventas tiene como objeto la inversión y administración de la totalidad de los recursos que con destinación específica sean entregados por los **FUTUROS ADQUIRENTES** del **PROYECTO**, recursos que se entregarán a **LA FIDUCIARIA** en la forma establecida en el Contrato, con el propósito de que dichas sumas se inviertan a título individual a favor de cada uno de ellos y, cumplidas las condiciones que se determinan para establecer el Punto de Equilibrio del Proyecto, se entreguen al **PROMOTOR** para que las destine al desarrollo del **PROYECTO**, o se devuelvan a los **FUTUROS ADQUIRENTES**, si no se cumplen las condiciones para acreditarlo, conforme se indica en el Contrato.
- 3 La fase de preventas tiene como finalidad la vinculación de los **FUTUROS ADQUIRENTES** al **PROYECTO** por parte del **PROMOTOR**, para que **LA FIDUCIARIA** verifique que se encuentran o no cumplidos los requisitos establecidos en el contrato para obtener su Punto de Equilibrio. Esta fase se inicia con la suscripción del contrato y culmina con los efectos que se establecen en dicho acto, una vez se efectúe la verificación de las condiciones establecidas para definir el Punto de Equilibrio del **PROYECTO**.
- 4 Que a la fecha se tienen los siguientes vinculados

ID 1	NOMBRE 1	APELLIDO 1	No. APTO	TOTAL
1014216665	EDWIN FERNEY	GUERRERO NARANJO	APTO 405	\$ 44.450.000,00
1038480417	YOLIMA BEATRIZ	RAMOS MEDRANO	APTO 411	\$ 7.750.000,00
1016096365	CAMILA ANDREA	CONTRERAS QUINTERO	APTO 208	\$ 21.705.000,00
1023021903	CARLOS ALFONSO	MEJIA ARDILA	APTO 308	\$ 9.000.000,00
52196249	MARTHA YANNETH	RODRIGUEZ SANCHEZ	APTO 412	\$ 12.200.000,00
52545083	MARIA YOLANDA	BOLIVAR CORREA	APTO 410	\$ 26.800.000,00
1015432432	LUZ HEIDY	PASCAGAZA LARA	APTO 305	\$ 11.600.000,00
52485692	JEIMMY HAIDE	BOHORQUEZ LOTTA	APTO 403	\$ 7.680.000,00
1050782826	VAIRON	MACIA FERNANDEZ	APTO 302	\$ 5.430.000,00



52482264	YOLANDA MILENA	GAMBOA MENDOZA	APTO 413	\$ 22.000.000,00
1233500468	LYDA YAMEL	BOCAREJO TAPIERO	APTO 202	\$ 8.355.000,00
53032960	DAISSY ROCIO	MATEUS GUTIERREZ	APTO 306	\$ 5.400.000,00
1233903044	ANA MILENA	GOMEZ ORTIZ	APTO 206	\$ 4.600.000,00
1076200883	EDWIN ALONSO	VILLALOBOS ARDILA	APTO 207	\$ 13.300.000,00
1072673059	MARIA DE LOS ANGELES	ANDRADE CASTAÑEDA	APTO 301	\$ 4.510.000,00
1032453257	MAYRA LUCIA	ALDANA PARDO	APTO 408	\$ 3.000.000,00
1015473535	JEFFERSON ANDRES	SANCHEZ	APTO 401	\$ 3.000.000,00
1000520604	ANDRES FELIPE	ABRIL HERNANDEZ	APTO 201	\$ 3.000.000,00

La presente certificación se expide el día 14 del mes de SEPTIEMBRE del año 2023, por solicitud del fideicomitente,

Cordialmente,

**CRISTHIAN JAIR MORALES BELLO**  
**BUSINESS TRUST MANAGEMENT – PROFESIONAL ESPECIALIZADO**  
**BBVA ASSET MANAGEMENT - Sociedad Fiduciaria**

**BBVA**

Creando Oportunidades

Bogotá, 07 de Septiembre de 2.023

Señores

**FIDEICOMISO DE TESORERIA INMOBILIARIA LA GIRALDA 103 A -BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA**

Bogotá

Apreciados Señores:

Nos complace comunicarles que el Comité Central de Riesgos, celebrado el día 07 del mes de Septiembre de 2023, ha aprobado una operación de crédito bajo las siguientes condiciones:

**LÍNEA:** Crédito Constructor**MONTO:** \$2.600.000.000. (Dos mil seiscientos millones de pesos moneda corriente y legal)**Condiciones para Constructor Profesional:****PROYECTO:** LA GIRALDA 103 A**CÓDIGO DE IDENTIFICACIÓN:** 18931**DIRECCIÓN:** Calle 103 A # 23 B-04**CIUDAD:** Bogotá

**DESCRIPCIÓN** Construcción de una torres de 5 pisos desarrollado en lote medianero para 32 apartamentos (15 apartamentos VIS y 17 apartamentos No VIS), 22 parqueaderos (20 privados y 2 visitantes) y 28 depósitos.

**TASA DE INTERÉS:** La Vigente al momento del desembolso, según políticas del Banco.

**VIGENCIA:** 07 de Marzo de 2024

**PLAZO:** Será igual al plazo faltante para la terminación del proyecto al momento del primer desembolso, más nueve (9) meses adicionales para su comercialización.

## GARANTÍAS:

- Hipoteca en primer grado abierta y en cuantía ilimitada a favor del Banco, sobre el lote de terreno donde se desarrollará el proyecto, en la ciudad de Bogotá, ubicado en la Calle 103 A # 23 B-04.
- Firma de BBVA Asset Management S.A. sociedad fiduciaria como vocera del Fideicomiso de Tesorería Inmobiliaria La Giralda 103 A, a través de su Representante Legal, previa verificación de sus atribuciones.
- Firma avalista de la sociedad Toledo 103 A SAS, a través de su Representante Legal, previa verificación de sus atribuciones.
- Firma avalista de la sociedad Toledo 163 SAS, a través de su Representante Legal, previa verificación de sus atribuciones.
- Firma avalista de la sociedad Osumai SAS, a través de su Representante Legal, previa verificación de sus atribuciones.
- Firma avalista de los socios Julia Inés Gutiérrez Martínez y Rafael Acostamadiedo Bustillo.

## PRORRATAS:

Para efectos de asegurar un adecuado proceso de amortización del crédito aprobado, se deberá abonar la prorrata por cada desafectación, o la diferencia entre el valor a subrogar y la prorrata correspondiente en el caso en que aquel sea menor.

## CONDICIONES ESPECIALES:

- Tener ventas por \$5.100M. (80%) del proyecto financiado. No se aceptarán. Solo se podrán considerar ventas que hayan recaudado como mínimo el (5%) del valor de la transacción. Solo se admitirá una venta por comprador.
- Las ventas exigidas en el punto anterior, deberán tener un recaudo mínimo de cuotas iniciales de \$510M. (10%). Este recaudo deberá ser certificado a su vez por la fiduciaria, en dicha certificación se deberá relacionar cada venta realizada, su valor y monto recaudado de la misma.
- El avance de obra será mínimo del 20%.
- Previo al primer desembolso se deberá presentar al área de riesgos la información que sustente en que fue invertido el crédito preoperativo.
- Se deberá constituir un Fideicomiso de Tesorería Inmobiliaria, el cual será el beneficiario de los créditos aquí aprobados, cuyo fideicomitente será la empresa: **Toledo 103 A SAS.**
- Este fideicomiso administrara la totalidad de los recursos que se recauden (cuotas iniciales, recursos de los fideicomitentes y desembolsos del Banco) y velara por que los egresos se direccionen exclusivamente al desarrollo del proyecto financiado.
- Se debe establecer en el fideicomiso una cláusula de prelación de pagos en donde se determine que los pagos al banco deben estar primero al pago de las utilidades de los fideicomitentes.
- Incluir en el contrato fiduciario una clausula en donde este expreso que el fideicomitente no puede entregar inmuebles sin haber cancelado la prorrata del banco, ni siquiera en calidad de comodato.



Creando Oportunidades

- La fiduciaria deberá certificar que los recursos recaudados previamente por el constructor (luego de una conciliación de cuentas), se encuentran disponibles en caja y/o invertidos en la obra.
- La fiduciaria incluirá dentro de sus obligaciones: A) Recibir los pagos y llevar un control de los pagos recibidos y de los pagos pendientes. B) Informar a los compradores que cualquier pago realizado de manera directa al constructor se tendrá por no válido.
- En el contrato fiduciario deberá quedar establecido que el fideicomitente autoriza a la fiduciaria a remitirle informes periódicos con los movimientos del fideicomiso al banco, igualmente el banco podrá participar en los comités fiduciarios a través del gerente de cuenta.
- Las prorratas de todos los inmuebles se calcularán con base en la sumatoria de los créditos constructor y preoperativo vigentes y pendientes de desembolsar. Las prorratas se calcularán sobre las unidades vendidas. El Banco podrá modificar el cálculo de las prorratas, informando previamente a la gerencia del proyecto.
- Se debe presentar la licencia o permiso de construcción expedido por la autoridad competente.
- El último desembolso o parte de él, se direccionará a los trámites concernientes a la conexión de los servicios públicos del proyecto financiado, con el ánimo de obtener la habitabilidad del proyecto.
- Los informes de avance de obra de este proyecto, deberán realizarse mínimo una vez al mes.
- Los desembolsos del crédito constructor se realizarán al ritmo de avance de obra, según informe presentado por el supervisor designado por el banco.
- Si el beneficiario del crédito no acepta las condiciones de la aprobación antes de 30 días contados a partir de la fecha, El Banco se reserva el derecho de dar por no utilizado el crédito.

#### **DESEMBOLSOS:**

Son sujetos a la disponibilidad de tesorería del Banco y cada desembolso se realizará de acuerdo con el avance de obra y la presentación del Informe de Visita realizado por el Supervisor designado por el Banco. No obstante lo anterior, los desembolsos sólo se efectuarán en la medida en que EL BANCO no se encuentre incurso en ninguna restricción de orden legal, o en una causal constitutiva de una circunstancia de fuerza mayor o caso fortuito. Condiciones:

- Que se suscriba el pagaré y demás garantías exigidas.
- Que se cuente con las licencias o permisos expedidos por la autoridad competente para desarrollar la construcción y que éstas se encuentren vigentes, así como que se cuente con disponibilidad de los servicios públicos.
- **Que el supervisor designado por EL BANCO haya certificado que la valla referente a la financiación del proyecto por parte de EL BANCO, se encuentra debidamente instalada y que ésta tiene los permisos necesarios para su instalación, expedidos por las autoridades competentes, si fuere el caso.**
- Que para cada desembolso el reporte de la Central de Información Financiera (CIFIN), no registre reportes diferentes de "A", de lo contrario será requisito indispensable obtener el paz y salvo por parte de la Entidad que reporte al solicitante del crédito, socios o accionista.

**SEGUROS:**

Se debe constituir Seguro contra Todo Riesgo en Construcción por valor de **DOS MIL SETECIENTOS NOVENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS MCTE (\$2.795.500.000)** correspondiente al valor de los costos directos del proyecto, designando como beneficiario al BANCO hasta por el 100% de la deuda insoluta y por el tiempo de construcción del proyecto, otorgado por una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia y aceptada por EL BANCO.

Esta póliza deberá mantenerse vigente hasta el pago final de la deuda.

En el evento que la obra se encuentre terminada y tenga saldos pendientes por cancelar, el constructor deberá constituir póliza de incendio y terremoto para cada una de las unidades que hacen parte de la garantía.

Si estas renovaciones no las hiciera directamente el constructor, por la presente se autoriza expresamente al Banco para que sean tomadas a nombre del Constructor con cargo a sus Obligaciones.

**ESTADOS FINANCIEROS:**

De acuerdo con la resolución 1980 de 1984 de la Superintendencia Financiera, anualmente deberán enviarnos los estados financieros actualizados del beneficiario del crédito y de todos los avalistas. No obstante cuando haya cambios en la composición accionaria y patrimonial del solicitante, se debe informar y actualizar la documentación pertinente y referente a los socios o accionistas de la sociedad y los vínculos con personas naturales y jurídicas, para sí obtener la autorización o visto bueno correspondiente por parte del Banco.

**ESTUDIO DE TÍTULOS:**

Para proceder a la legalización de la proroga y continuar con la operación de crédito deben entregarse los documentos señalados a continuación, al Señor MAURICIO RODRIGUEZ GUZMAN, Gestor Constructor (Mauricio.rodriguez@bbva.com) en la Carrera 15 No 95 - 65 piso 3 o Tel 6508870 ext. 21248 de la ciudad de Bogotá con el fin de efectuar el estudio de títulos y de la persona jurídica correspondiente:

- Escritura de constitución y reformas de la sociedad, y el certificado de Existencia y Representación Legal, con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días.
- Inscripción como constructor o urbanizador, si se requiere.
- La autorización correspondiente al Representante Legal, en caso de ser necesaria, por parte del órgano social competente, para contratar el crédito, obligarse a constituir garantía hipotecaria y suscribir todos los documentos requeridos por EL BANCO para la formalización del crédito.
- Escrituras de propiedad del inmueble (titulación de veinte años del inmueble)
- Folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles dados en garantía (máximo 15 días comunes de expedidos).



Creando Oportunidades

En el evento en que no se cumplan las condiciones de crédito, surta o se realice alguna modificación a los lineamientos que dieron lugar a la presente aprobación entre los cuales están cambios en la información financiera, modificación a las características del proyecto, disminución del capital social de la empresa, etc., sin previa autorización del BANCO, éste podrá abstenerse de perfeccionar la operación de crédito o suspender los desembolsos a que haya lugar.

**FINANCIACIÓN A COMPRADORES:**

Con el fin de prestar un mejor servicio a su empresa y a sus compradores, el Banco pone a su disposición nuestra fuerza de ventas especializadas en crédito hipotecario, quienes con gusto ofrecerán a sus clientes compradores nuestro amplio portafolio de crédito individual y tramitarán las solicitudes de crédito que ellos requieran.

El tope máximo de financiación a compradores será del 70% del menor valor entre el avalúo comercial y el valor de la venta establecido en la promesa de compraventa.

Así mismo, para facilitar el proceso de legalización de las subrogaciones usted cuenta con nuestro Centro Hipotecario, especializado en éstos trámites, a cargo de ANDRES GORDON, Tel. 6508870 Ext 21258 quien estará atento a suministrarle los informes que paso a paso se generen en el proceso.

BBVA concede un plazo de 6 meses a partir a de la fecha de aprobación, (07 de Septiembre de 2023) para utilizar el valor del crédito, de lo contrario éste se considerará desistido.

***Adelante es construir para crecer porque BBVA desea que sus proyectos se hagan realidad de principio a fin.***

Cordial saludo,

**WYLLMAN ALEXANDER PICON**  
GERENTE NACIONAL CONSTRUCTOR

**EDWIN LADINO RUSSI**  
GERENTE DE CUENTA CONSTRUCTOR

ACEPTO IRREVOCABLEMENTE LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA PRESENTE CARTA DE APROBACIÓN DE CRÉDITO  
BBVA Asset Management S.A sociedad fiduciaria como vocera del Fideicomiso de Tesorería Inmobiliaria La  
Giraldá 103 A  
Firma Representante Legal  
Fecha: \_\_\_\_\_



Creando Oportunidades

BBVA

Bogotá, 07 de Septiembre de 2.023

Señores

**FIDEICOMISO DE TESORERIA INMOBILIARIA LA GIRALDA 103 A –BBVA ASSET MANAGEMENT  
S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA**  
Bogotá

Apreciados Señores:

Nos complace comunicarles que el Comité de Riesgos Constructor, celebrado el día 07 del mes de Septiembre de 2023, ha aprobado una operación de crédito bajo las siguientes condiciones:

<b>LÍNEA:</b>	<b>PREOPERATIVO</b>
<b>MONTO:</b>	Doscientos Millones De Pesos M/CTE (\$200.000.000.00)
<b>CIUDAD:</b>	Bogotá
<b>PLAZO:</b>	Doce meses (12) contados a partir de la fecha del desembolso.
<b>AMORTIZACIÓN:</b>	Un abono al final del plazo, o mediante abonos de prorrata o subrogaciones de los créditos de largo plazo correspondientes al proyecto
<b>PAGO DE INTERESES:</b>	Trimestre vencido
<b>TASA:</b>	La vigente en el momento del desembolso, según políticas del Banco.
<b>GARANTÍAS:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hipoteca en primer grado abierta y en cuantía ilimitada a favor del Banco, sobre el lote de terreno donde se desarrollará el proyecto, en la ciudad de Bogotá, ubicado en la Calle 103 A # 23 B-04.</li> </ul>

- Firma de BBVA Asset Management S.A. sociedad fiduciaria como vocera del Fideicomiso de Tesorería Inmobiliaria La Giralda 103 A, a través de su Representante Legal, previa verificación de sus atribuciones.
- Firma avalista de la sociedad Toledo 103 A SAS, a través de su Representante Legal, previa verificación de sus atribuciones.
- Firma avalista de la sociedad Toledo 163 SAS, a través de su Representante Legal, previa verificación de sus atribuciones
- Firma avalista de la sociedad Osumai SAS, a través de su Representante Legal, previa verificación de sus atribuciones
- Firma avalista de los socios Julia Inés Gutiérrez Martínez y Rafael Acostamadedo Bustillo.

### CONDICIONES ESPECIALES:

- El valor de este crédito no podrá superar el 50% del valor del avalúo del terreno a hipotecar aceptado por el Banco, más las construcciones.
- Se debe presentar la licencia o permiso de construcción expedido por la autoridad competente.

### DISPOSICION FINAL:

BBVA concede un plazo de seis meses a partir a de la fecha de aprobación, para utilizar el valor del crédito, de lo contrario éste se considerará desistido.

**VIGENCIA DE LA APROBACIÓN:** Hasta Marzo 07 de 2024

***Adelante es construir para crecer porque BBVA desea que sus proyectos se hagan realidad de principio a fin.***

Cordial saludo,

**WYLLMAN ALEXANDER PICON**  
GERENTE NACIONAL CREDITO CONSTRUCTOR

**EDWIN LADINO RUSSI**  
GERENTE DE CUENTA CONSTRUCTOR

**ACEPTO IRREVOCABLEMENTE LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA PRESENTE CARTA DE APROBACIÓN DE CRÉDITO BBVA Asset Management S.A sociedad fiduciaria como vocera del Fideicomiso de tesorería Inmobiliaria La Giralda 103 A**

Firma Representante Legal

Fecha: \_\_\_\_\_



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

**ESPECIFICACIONES TÉCNICAS**

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

**1. IDENTIFICACIÓN**

PROYECTO: EDIFICIO LA GIRALDA 103 A  
 ESTRATO: TRES No. de unidades de vivienda: 32  
 DIRECCIÓN: CARRERA 103 A No. 23 B - 04  
 CONSTRUCTORA: TOLEDO 103 A S.A.S.  
 FECHA (dd-mm-aa): 15/09/2023

**2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO**

**2.1. CIMENTACIÓN**

Descripción técnica y materiales utilizados:

El proyecto cumplirá los requisitos de las normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente (NSR-10), y por lo tanto la estructura tendrá la capacidad de disipación de energía moderada DM. La cimentación será de tipo flotante aligerada, que abarca toda área construible del lote. Se diseña teniendo los parámetros de resistencia determinados por el estudio de suelos.

**2.2. PILOTES**

SI  NO

**2.3. ESTRUCTURA**

Tipo de estructura y descripción técnica:

La estructura principal es de tipo aporticado, con columnas y vigas principales en concreto reforzado con entrepisos en placa de concreto tipo aligerado, con viguetas trabajando en dirección principal paralela al lado mayor del edificio.

**2.4. MAMPOSTERÍA**

**2.4.1. LADRILLO A LA VISTA**

SI  NO

Tipo de ladrillo y localización:

Tolete común tipo Colcerama o similar. En las zonas indicadas

Bloque de arcilla tipo Colcerama o similar en las zonas indicadas en planos

**2.4.2. BLOQUE**

SI  NO

Tipo de bloque y localización:

Bloque No. 4, No. 5 o No. 6 según dimensiones, tipo colcerama o similar.

**2.4.3. OTRAS DIVISIONES**

SI  NO

Tipo de división y localización:

Drywall convencional en las zonas indicadas en planos

**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:

Llevará pañetes de acuerdo con las indicaciones de los planos, los muros interiores y exteriores de zonas comunes. Los muros de los apartamentos serán terminados en bloque a la vista. En los apartamentos serán pañetados y pintados como costo adicional

**2.6. VENTANERÍA**

ALUMINIO

SI  NO

LAMINA COLD ROLLED

SI  NO

P.V.C.

SI  NO

OTRA

SI Cual? \_\_\_\_\_

2.7. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:

En ladrillo tolete a la vista y bloque pañetado y pintado según se indica en planos.

2.8. PISOS AREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:

Garajes: Piso en concreto a la vista, techo placa a la vista con pintura vinílica. Tuberías a la vista.

Hall y Zonas Comunes: Piso en cerámica tipo ALFA o similar.

2.9. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:

Terraza en concreto a la vista.

2.10. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:

Escalera enchapada en gravilla y cerámica tipo ALFA o similar.

2.11. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:

No hay.

2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:

En concreto reforzado

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

Características:

3.1. ASCENSOR	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Capacidad para 4 personas
3.2. VIDEO CAMARAS	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
3.4. PARQUE INFANTIL	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input 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	
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	UNO (1)
3.11. PARQUEO VISITANTES	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	UNO (1)
3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Las instalaciones eléctricas serán según lo especificado por CODENSA

4. ESPECIFICACIONES DE LAS AREAS PRIVADAS

4.1. CARPINTERÍA

4.1.1. CLOSET  SI  NO Características y materiales a utilizar:

Serán fabricados por pedido y costo adicional no forma parte de la oferta, su fabricación en Madecor Pizano o similar sin fondo ni piso.

4.1.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS

SI

NO

Características y materiales a utilizar:

Serán fabricados por pedido y costo adicional no forma parte de la oferta, su fabricación es en Madecor Pizano o similar.

4.1.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL

Características y materiales a utilizar:

Puerta y marco en lámina cold rolled con cerradura convencional

4.2. ACABADOS PISOS

Materiales a utilizar :

4.2.1. ZONAS SOCIALES Placa de concreto a la vista. A pedido y costo adicional: Piso en Madera Laminada. Guardaescobas: Madera MDF

4.2.2. HALL'S Placa de concreto a la vista. A pedido y costo adicional: Piso en Madera Laminada. Guardaescobas: Madera MDF

4.2.3. HABITACIONES Placa de concreto a la vista. A pedido y costo adicional: Piso en Madera Laminada. Guardaescobas: Madera MDF

4.2.4. COCINAS Placa de concreto a la vista A pedido y costo adicional enchape ceramico tipo Corona Aruba Arena o similar

4.2.5. PATIOS Placa de concreto a la vista A pedido y costo adicional enchape ceramico tipo Corona Aruba Arena o similar

4.3. ACABADOS MUROS

Materiales a utilizar:

4.3.1. ZONAS SOCIALES Bloque a la vista, sin cicloraso y con tuberías a la vista.

4.3.2. HABITACIONES Bloque a la vista, sin cicloraso y con tuberías a la vista.

4.3.3. COCINAS Bloque a la vista, sin cicloraso y con tuberías a la vista.

4.3.4. PATIOS Bloque a la vista, sin cicloraso y con tuberías a la vista.

4.4. COCINAS

Características:

4.4.1. HORNO  SI  NO A pedido y costo adicional Eléctrico tipo CHALLENGER o similar

4.4.2. ESTUFA  SI  NO Cubierta en acero inoxidable con 3 quemadores a gas natural tipo CHALLENGER o similar

4.4.3. MUEBLE  SI  NO A pedido y costo adicional En Madecor Pizano o similar sin espaldar, piso y entrepaños

4.4.4. MESÓN  SI  NO A pedido y costo adicional Tapa en granito natural con salpicadero y reengruese

4.4.5. CALENTADOR  SI  NO A pedido y costo adicional de paso a gas natural. Capacidad 5 Litros o similar

4.4.6. LAVADERO  SI  NO -----

4.5. BAÑOS

Características:

4.5.1. MUEBLE  SI  NO -----

4.5.2. ENCHAPE PISO  SI  NO En zona ducha de un baño. Cerámica tipo Corona Aruba Arena o similar

4.5.3. ENCHAPE PARED  SI  NO En zona ducha de un baño. Cerámica tipo corona Blanco HAYA o similar

4.5.4. DIVISIÓN BAÑO  SI  NO -----

4.5.5. ESPEJO  SI  NO En un baño espejo tipo corriente 0,80 por 1,00 m

**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



SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

-Cifras miles COP\$

ANEXO DE VENTAS

Decreto 2180 de 2006, Artículo 1, literal e) y Artículo 7, literal c) y Decreto 19 de 2012, artículo 185, literal c)

1. Fecha elaboración 2023-oct-17	2. Solicitante: TOLEDO 103A S.A.S.			3 Nombre del proyecto de Vivienda LA GIRALDA 103 A			
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
	Valor máximo	293.190	57,00	5.936	225,67	2025	\$ 1.299.200
	Valor mínimo	160.720	28,94	4.418	123,71		
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP 0		VIS 15		VIS REN.URB 8		NO VIP/VIS 9
9. Observación:	El proyecto cuenta con un total de 20 parqueaderos los cuales están incluidos en el valor de venta de los apartamentos. Teniendo en cuenta que la escrituración del parqueadero se realizará de forma independiente, sin afectar el subsidio de las viviendas VIS.					10. Firma del Solicitante 	
FILA VALIDACIÓN						Indique: ¿Lic.Construcción se aprobó como NO VIS?	NO
Totales	32	\$ 6.749.184	1.222,00 m²	\$ 1.986.355		29,45%	

ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12.Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Cota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
1	201	187.040	33,00	56.112	187.040	5.668	30,00%	VIS
2	202	161.280	28,94	48.384	348.320	5.573	30,00%	VIS
3	203	194.880	34,32	58.464	543.200	5.678	30,00%	VIS
4	204	207.000	36,39	62.100	750.200	5.688	30,00%	VIS REN.URB
5	205	192.640	34,30	57.792	942.840	5.616	30,00%	VIS
6	206	197.600	44,40	59.280	1.140.440	4.450	30,00%	VIS REN.URB
7	207	273.000	49,40	81.900	1.413.440	5.526	30,00%	NO VIP/VIS
8	208	274.000	49,80	82.200	1.687.440	5.502	30,00%	NO VIP/VIS
9	209	160.720	29,50	48.216	1.848.160	5.448	30,00%	VIS
10	301	173.331	29,82	51.999	2.021.491	5.813	30,00%	VIS
11	302	168.134	28,94	50.440	2.189.626	5.810	30,00%	VIS
12	303	194.880	34,32	58.464	2.384.506	5.678	30,00%	VIS
13	304	210.000	36,39	63.000	2.594.506	5.771	30,00%	VIS REN.URB
14	305	194.880	34,30	58.464	2.789.386	5.682	30,00%	VIS
15	306	192.640	33,90	57.792	2.982.026	5.683	30,00%	VIS
16	307	217.000	36,77	65.100	3.199.026	5.902	30,00%	VIS REN.URB
17	308	204.000	34,79	53.700	3.403.026	5.864	26,32%	VIS REN.URB
18	309	183.680	31,73	55.104	3.586.706	5.789	30,00%	VIS
19	310	166.528	29,50	40.958	3.753.234	5.645	24,60%	VIS
20	401	171.640	29,82	57.792	3.924.874	5.756	33,67%	VIS
21	402	250.880	56,78	75.264	4.175.754	4.418	30,00%	NO VIP/VIS
22	403	170.240	28,94	51.072	4.345.994	5.883	30,00%	VIS
23	404	203.000	34,32	53.400	4.548.994	5.915	26,31%	VIS REN.URB
24	405	216.000	36,39	64.800	4.764.994	5.936	30,00%	VIS REN.URB
25	406	279.952	57,00	83.986	5.044.946	4.911	30,00%	NO VIP/VIS
26	407	201.000	34,30	61.800	5.245.946	5.860	30,75%	VIS REN.URB
27	408	260.000	44,40	78.000	5.505.946	5.856	30,00%	NO VIP/VIS
28	409	251.520	54,64	75.456	5.757.466	4.603	30,00%	NO VIP/VIS
29	410	275.000	46,60	82.500	6.032.466	5.901	30,00%	NO VIP/VIS
30	411	249.960	48,80	70.488	6.282.426	5.122	28,20%	NO VIP/VIS
31	412	293.190	50,00	75.657	6.575.616	5.864	25,80%	NO VIP/VIS
32	413	173.568	29,50	46.670	6.749.184	5.884	26,89%	VIS

<b>Arq. NATALIA BONILLA CORRALES</b>		No DE RADICACIÓN	PÁGINA	
Curadora Urbana 1(P)		<b>11001-1-23-0589</b>	<b>1</b>	
Modificación de Licencia Vigente No.		FECHA DE RADICACIÓN		
<b>11001-1-23-2596</b>		<b>15-Jun-2023</b>		
Modifica Licencia No. 11001-3-22-1634 Expedida: 12-Jul-22 Ejecutoriada 03-Ago-22 Vigencia 03-Ago-24		CATEGORÍA: III		
FECHA DE EXPEDICIÓN <b>05 OCT 2023</b>	FECHA DE EJECUTORIA: <b>12 OCT 2023</b>			
Dirección: KR 103A 23B 04(ACTUAL)				

La Curadora Urbana 1 (P) de Bogotá D.C., NATALIA BONILLA CORRALES en ejercicio de las facultades legales que le confieren la Ley 388 de 1997, la Ley 810 de 2003, el Decreto 1077 de 2015, así como las demás normas reglamentarias y el Decreto Distrital 437 del 29 de septiembre de 2023, en consideración al alcance y características de la solicitud radicada,

**RESUELVE**

Otorgar MODIFICACIÓN LICENCIA DE CONSTRUCCION (VIGENTE) QUE CONSISTE EN CAMBIOS INTERNOS DE LA EDIFICACIÓN APROBADA Y AMPLIACIÓN DE LOS BALCONES, QUEDANDO UNA EDIFICACIÓN DE TRES (3) PISOS HABITABLES, UNO (1) NO HABITABLE DESTINADO A ESTACIONAMIENTOS Y EQUIPAMIENTO COMUNAL Y AREA BAJO CUBIERTA INCLINADA, PARA VEINTIDOS (22) UNIDADES DE VIVIENDA (VIS) Y DIEZ (10) UNIDADES DE VIVIENDA (NO VIS), PREVÉ VEINTE (20) ESTACIONAMIENTOS PARA RESIDENTES Y DOS (2) PARA VISITANTES INCLUIDO UNO (1) PARA PERSONAS EN CONDICIÓN DE DISCAPACIDAD. para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) KR 103A 23B 04 con CHIP AAA0077SMUZ y matrícula(s) inmobiliaria(s) 50C00746215 en el lote 15 (CAT), manzana 29 (CAT) de la urbanización LA CABANA FONTIBON (Localidad FONTIBON). Titular(es): TOLEDO 103A S.A.S (CC/NIT 901511842-6) Rep. Legal ACOSTAMADIEDO BUSTILLO RAFAEL EDUARDO (CC/NIT 3228025). Constructor Responsable: ACOSTAMADIEDO BUSTILLO RAFAEL EDUARDO cc. 3228025 Mat. 2570008982 CND

1. MARCO NORMATIVO			
1.1. Acuerdo 6/1990	a. CÓD: A RG 02 3C	b. EJE: N/A	c. PL 1:5000: PL 1 5000
1.2 ZN RIESGO:	a. Remoción en Masa: NO	b. Inundación: NO	1.3 MICRO-ZONIFICACIÓN: LACUSTRE 500 /

1.2 ANTECEDENTES		
No. Licencia Anterior 11001-3-22-1634	Fecha Licencia Anterior: 2022-07-12	No. Radicación Anterior: 11001-3-21-2337

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO										
2.1 USOS				2.2 ESTACIONAMIENTOS			Sec.demanda:	C	Sistema:	Loteo Individual
DESCRIPCIÓN USO	DESTINACIÓN	ESCALA	UNID	PRIV/RES	VIS-PUB	BICICL.	Estrato:	3		
VIVIENDA MULTIFAMILIAR	NO V.I.S	NO APLICA	10	2	0	0				
VIVIENDA MULTIFAMILIAR	V.I.S	NO APLICA	22	18	2	0				
Usos específicos: VIVIENDA MULTIFAMILIAR (NO VIS Y VIS)										

3. CUADRO DE AREAS										
3.1 NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:		EDIFICIO LA GIRALDA 103 A								
3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO		3.3 AREAS CONSTR.		Obra Nueva	Reconocim.	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Reforzam.
LOTE	595.70	VIVIENDA	0.00	0.00	4.56	4.56	0.00	759.84	0.00	0.00
SOTANO(S)	12.16	VIVIENDA VIP	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
SEMISOTANO	0.00	COMERCIO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PRIMER PISO	414.70	OFICINAS / SERVIC.	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PISOS RESTANTES	1483.84	INSTIT /DOTAC	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL CONSTRUIDO	1910.7	INDUSTRIA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
		TOTAL INTERVENIDO	0.00	0.00	4.56	4.56	0.00	759.84	0.00	0.00
		GESTION ANTERIOR			1918.56			DISMINUCIÓN:		12.42
LIBRE PRIMER PISO	181.00	TOTAL CONSTRUIDO			1910.70	M. LINEALES DE CERRAMIENTO:				G.A.

4. EDIFICABILIDAD										
4.1 VOLUMETRIA			4.2 TIPOLOGIA Y AISLAMIENTOS				4.3 ELEM. ESPACIO PUBLICO			
a. No. PISOS HABITABLES	3 (G.A.)		a. TIPOLOGIA		CONTINUA		a. ANTEJARDIN			
b. ALTURA MAX EN METROS	10.96		b. AISLAMIENTO		Mts	NIVEL	0.00 MTS KR 103A (G.A.)			
c. SÓTANOS	SI (TANQUE DE AGUA)		a. LATERAL			N.A.	N.A			
d. SEMISÓTANO	NO		b. LATERAL 2			N.A.	b. CERRAMIENTO			
e. No EDIFICIOS	1		c. POSTERIOR			3.28	TERRENO	NO		
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1		d. POSTERIOR 2			N.A.	N.A.			
g. PISO NO HAB. EQUIP. Y/O ESTAC.	SI		e. ENTRE EDIFICACIONES			N.A.	c. VOLADIZO			
h. AREA BAJO CUBIERTA INCL	SI		f. EMPATES PATIO			3.22 X 4.48	TERRENO	0.60 MTS KR 103A		
i. INDICE DE OCUPACIÓN	N.A		g. OTROS			N.A.	N.A			
i. INDICE DE CONSTRUCCIÓN	N.A		4.5 ESTRUCTURAS							
4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			a. TIPO DE CIMENTACIÓN		PLACA CIMENTACIÓN ALIGERADA			DIMENSIÓN DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PÚBLICOS		
DESTINACIÓN	Mts	%	b. TIPO DE ESTRUCTURA		PÓRTICOS/MUROS CONCRETO REFORZADO -DMO-					
ZONAS VERDES Y RECR.	103.20	77.45	c. METODO DE DISEÑO		RESISTENCIA ÚLTIMA			N.A.		
SERVICIOS COMUNALES	21.00	15.76	d. GRADO DE DESEMPEÑO ELEM. NO ESTRUCTURALES		BAJO			N.A.: No aplica, G.A.:Gestion(es) anterior(es)		
ESTACIONAMIENTOS ADICIONALES	30.06	22.55	e. ANÁLISIS SISMICO		ANÁLISIS DINAMICO ELASTICO (MODAL)			EPP: Para todos los pisos a excepcion de primera planta		
			f. GRUPO USO		GRUPO I ESTRUCTURAS DE OCUPACION NORMAL					
			g. REVISOR EXTERNO INDEP.		NO					

**5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA**

PLANOS ARQUITECTÓNICOS (5) / PLANOS ALINDERAMIENTO (3) / PROYECTO DIVISION (1) / MEMORIAL DE RESPONSABILIDAD (2)

**6. PRECISIONES**

1. EL AREA Y LINDEROS DEL PREDIO, DESARROLLADOS EN EL PROYECTO CORRESPONDEN CON LO SENALADO EN CERTIFICACION DE CABIDA Y LINDEROS MEDIANTE RESOLUCION No.104485 DEL 2022 EXPEDIDA POR LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL -UAECD. 2. EN MATERIA DE PLUSVALIA LA PRESENTE LICENCIA SE EXPIDE DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL NUMERAL 2 DEL PARAGRAFO 3 DEL ARTICULO 11 DECRETO 2218 DE 2015 QUE SEÑALA QUE: "... En trámites de modificación de licencia vigente no es exigible el pago del tributo, toda vez que no se trata de una nueva licencia y que las modificaciones deben resolverse aplicando las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición." 3. EL TITULAR DE LA LICENCIA DEBERÁ DAR CUMPLIMIENTO A LAS DISPOSICIONES CONTENIDAS EN EL NUMERAL 10.2 DEL ARTICULO 10 DEL DECRETO 263 DE 2023 Y REGLAMENTACIÓN QUE SE EXPIDA SOBRE LAS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS PARA LOS ANDENES, ASO COMO LOS DISPOSICIONES CONTENIDAS EN EL ARTICULO 145 DEL DECRETO 555 DE 2021. 4. SE DEBE DAR CUMPLIMIENTO A LAS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LAS ENTIDADES COMPETENTES SOBRE REDES AEREAS ELECTRICAS Y DE TELEFONOS (RETIE). 5. 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. 6. DE CONFORMIDAD CON LA LEY 1114 DE 2006 SE PREVÉ EN EL PROYECTO EL DISEÑO PARA UNA (1) UNIDAD DE VIVIENDA PARA LA POBLACION EN CONDICION DE DISCAPACIDAD. 7. MEDIANTE OFICIO 2-2022-24052 DE LA SDP SE AUTORIZA EL USO DE MANZANA CATASTRAL COMO SOPORTE CARTOGRAFICO. . . 8. EL PROYECTO REQUIERE CONTROL DE CALIDAD REALIZADO POR EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE SEGÚN TITULO I DE LA NSR-10 Y DECRETO 1077/2015. MICROZONIFICACION SISMICA DECRETO DISTRITAL 523/2010. ES RESPONSABILIDAD DEL ARQUITECTO DISEÑADOR Y DEL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DAR CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO EN EL CAPITULO A.9, TITULOS J- K DE LA NSR10. EL CONSTRUCTOR DEBERA GARANTIZAR LA ESTABILIDAD DE CONSTRUCCIONES VECINAS SEGÚN DECRETO 1077/2015 Y TITULO H NSR10.

LA PRESENTE MODIFICACIÓN DE LICENCIA NO PRORROGA LOS TÉRMINOS DE LA LICENCIA N° 11001-3-22-1634  
 Contra el presente Acto Administrativo procede el Recurso de Reposición ante el Curador Urbano y el Recurso de Apelación ante el Subsecretario Jurídico de la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deben interponerse por escrito en la diligencia de notificación o dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.

**APROBACIÓN CURADURÍA URBANA 1 (P) - Arq. NATALIA BONILLA CORRALES**

Vo. Bo. Jurídica	Vo. Bo. Ingeniería	Vo. Bo. Arquitectura	Vo. Bo. Director grupo	Firma Curadora
	ING. LUIS FERNANDO BALLESTEROS MARIN			
T.P. 20102-29562 CND				

	<b>Arq. NATALIA BONILLA CORRALES</b>	No DE RADICACION	PAGINA
	<b>Curadora urbana 1(P)</b>	<b>11001-1-23-0589</b>	<b>2</b>
Modificación de Licencia Vigente No:		FECHA DE RADICACION	
<b>11001-1-23-2596</b>		<b>15-Jun-2023</b>	
Modifica Licencia Vigente. 11001-3-22-1634 Expedida: 12-Jul-22 Ejecutoriada: 08-Ago-22 Vigencia: 03-Ago-24		CATEGORIA: III	
FECHA DE EXPEDICIÓN: <b>05 OCT 2023</b>	FECHA DE EJECUTORIA: <b>12 OCT 2023</b>		

Dirección: KR 103A 23B 04(ACTUAL)

**7. IMPUESTOS**

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA PAGO	FECHA PRESENT A	AREA DECL	VALOR
DELINEACIÓN	23320004427	2023-09-28	2023-09-28	764.4	\$142.000,00

**8. OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA**

Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público (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 requieren 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 RETIE se cumplan conforme con el artículo 13 del anexo general técnico de Instalaciones eléctricas (Resolución 90708 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 65 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 1983 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 delimitación urbana deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago o abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de la licencia incluida 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 tramitar ante una curaduría 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 18264 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 residuos de construcción, el titular debe cumplir con programa de manejo ambiental de materiales y elementos que hace referencia la Resolución 586 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 2397 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

11001-1-23-2596

<b>Ing. ELICET BONILLA GODOY</b> Curadora Urbana 3 (P)		No. DE RADICACIÓN <b>11001-3-21-2337</b>	PÁGINA <b>1</b>
Licencia de Construcción. <b>11001-3-22-1634</b>		FECHA DE RADICACIÓN <b>29-Dec-2021</b>	
FECHA DE EXPEDICIÓN: <b>19 JUL 2022</b>	FECHA DE EJECUTORIA: <b>03 AGO 2022</b>	CATEGORÍA: III	
Dirección: KR 103A 23B 04(ACTUAL)			

La Curadora Urbana 3 (P) de Bogotá D.C., ELICET BONILLA GODOY en ejercicio de las facultades legales que le confieren la Ley 388 de 1997, la Ley 810 de 2003, el Decreto 1077 de 2015, así como las demás normas reglamentarias y el Decreto Distrital 248 del 22 de junio de 2022, en consideración al alcance y características de la solicitud radicada,

**RESUELVE**

Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL PARA UNA EDIFICACION DE CUATRO (4) PISOS Y AREA BAJO CUBIERTA INCLINADA, SE DESTINA LA TOTALIDAD DEL PRIMER PISO A ESTACIONAMIENTOS Y EQUIPAMIENTO COMUNAL (PISO NO HABITABLE), PARA VEINTIOCHO (28) UNIDADES DE VIVIENDA (VIS), PREVE VEINTE (20) ESTACIONAMIENTOS PARA RESIDENTES Y DOS (2) PARA VISTANTES INCLUIDO UNO (1) PARA PERSONAS EN CONDICIÓN DE DISCAPACIDAD, para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) KR 103A 23B 04 con CHIP AAA0077SMUZ y matrícula(s) inmobiliaria(s) 050C00746215 en el lote 15, manzana 29 de la urbanización LA CABANA FONTIBON (Localidad FONTIBÓN). Titular(es): BAENA DE DUARTE AMPARO CECILIA (CC/NIT 41423485). Constructor Responsable: ACOSTAMADIEDO BUSTILLO RAFAEL EDUARDO cc. 3228025 Mat. 2570008982 CND

**1. MARCO NORMATIVO**

1.1. Acuerdo 6/1990	a. CÓD. A-RG-02-3C	b. EJE: N/A	c. PL 1-5000:
1.2 ZN RIESGO:	a. Remoción en Masa: NO	b. Inundación: NO	1.3 MICRO-ZONIFICACIÓN: LACUSTRE 500 /

**2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO**

DESCRIPCIÓN USO	DESTINACIÓN	ESCALA	UNID	2.2 ESTACIONAMIENTOS	Sec.demanda:	C	Sistema:	Loteo Individual
VIVIENDA MULTIFAMILIAR	V.I.S	NO APLICA	28	PRI/RES VIS-PUB BICICL.	Estrato:	3		
Usos específicos:	VIVIENDA MULTIFAMILIAR (VIS)							

**3. CUADRO DE AREAS**

3.1 NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:	EDIFICIO LA GIRALDA 103A							
3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO	3.3 AREAS CONSTR.							
	Obra Nueva	Reconocim.	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Reforzam.	
LOTE	595.00	1918.56	0.00	0.00	1 918.56	0.00	0.00	0.00
SOTANO(S)	12.16	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
SEMISOTANO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PRIMER PISO	414.70	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PISOS RESTANTES	1491.70	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL CONSTRUIDO	1918.56	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	TOTAL INTERVENIDO	1918.56	0.00	0.00	1918.56	0.00	0.00	0.00
	GESTION ANTERIOR				N.A.		DEMOLICIÓN TOTAL	46.34
LIBRE PRIMER PISO	180.30				1918.56		M. LINEALES DE CERRAMIENTO	NO

**4. EDIFICABILIDAD**

4.1 VOLUMETRIA			4.2 TIPOLOGIA Y AISLAMIENTOS			4.3 ELEM. ESPACIO PUBLICO			
a. No. PISOS HABITABLES	3		a. TIPOLOGIA			a. ANTEJARDIN			
b. ALTURA MAX EN METROS	10.98		b. AISLAMIENTO			0.00 MTS POR KR 103A			
c. SÓTANOS	NO		Mis			N.A.			
d. SEMISÓTANO	NO		N.A.			N.A.			
e. No EDIFICIOS	1		NIVEL			b. CERRAMIENTO			
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1		TERRENO			NO			
g. PISO NO HAB. EQUIP. Y/O ESTAC.	SI		N.A.			c. VOLADIZO			
h. AREA BAJO CUBIERTA INCL	SI		N.A.			0.00 MTS POR KR 103A			
i. INDICE DE OCUPACIÓN	N.A.		TERRENO			N.A.			
j. INDICE DE CONSTRUCCIÓN	N.A.		N.A.			N.A.			
4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			4.5 ESTRUCTURAS			d. RETROCESOS			
DESTINACIÓN	Mis	%	a. TIPO DE CIMENTACIÓN	PLACA CIMENTACIÓN			DIMENSIÓN DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PUBLICOS		
ZONAS VERDES Y RECR.	103.20	77.45	b. TIPO DE ESTRUCTURA	PÓRTICOS/MUROS CONCRETO REFORZADO -DMO-			N.A.		
SERVICIOS COMUNALES	21.00	15.76	c. METODO DE DISEÑO	RESISTENCIA ÚLTIMA			N.A.: No aplica, G.A..Gestion(es) anterior(es)		
ESTACIONAMIENTOS ADICIONALES	30.06	22.55	d. GRADO DE DESEMPEÑO ELEM. NO ESTRUCTURALES	BAJO			EPP. Para todos los pisos a excepcion de primera planta		
			e. ANÁLISIS SISMICO	ANÁLISIS DINAMICO ELASTICO (MODAL)					
			f. GRUPO USO	GRUPO I ESTRUCTURAS DE OCUPACION NORMAL					
			g. REVISOR EXTERNO INDEP.	NO					

**5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA**

PLANOS ARQUITECTONICOS (5) / ESTUDIOS DE SUELOS (1) / MEMORIA DE CALCULO (1) / PLANOS ESTRUCTURALES (19) / MEMORIAS DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES (1) / PLANOS DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES (1)

**6. PRECISIONES**

1. EL AREA CORRESPONDEN CON LA OPERACION ARITMETICA DE LOS LINDEROS DEL PREDIO, SEGUN MANZANA CATASTRAL 006402029. 2. EL PREDIO SE ENCUENTRA REGLAMENTADO POR NORMAS DEL ACUERDO 6 DE 1990 CON CODIGO DE ZONIFICACION A-RG-02-3C; POR LO TANTO, NO CONFIGURA HECHO GENERADOR DE PLUSVALIA. 3. EL TITULAR DE LA LICENCIA DEBERA CONSTRUIR LOS ANDENES CORRESPONDIENTES AL PROYECTO EN ESTRICTO CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 308 DE 2018 - CARTILLA DE ANDENES, DECRETO 603 DE 2007 -CARTILLA DE MOBILIARIO URBANO, SOLICITANDO PREVIAMENTE LICENCIA DE OCUPACIÓN E INTERVENCIÓN DEL ESPACIO PUBLICO. 4. SE DEBE DAR CUMPLIMIENTO A LAS ESPECIFICACIONES TECNICAS DE LAS ENTIDADES COMPETENTES SOBRE REDES AEREAS ELECTRICAS Y DE TELEFONOS (RETIE). 5. 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. 6. DE CONFORMIDAD CON LA LEY 1114 DE 2006 SE PREVÉ EN EL PROYECTO EL DISEÑO PARA UNA (1) UNIDAD DE VIVIENDA PARA LA POBLACIÓN EN CONDICION DE DISCAPACIDAD. 7. MEDIANTE OFICIO 2-2022-24052 DE LA SDP SE AUTORIZA EL USO DE MANZANA CATASTRAL COMO SOPORTE CARTOGRAFICO. . 8. EN EL CASO DE ADELANTAR EL TRAMITE DE APROBACION DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEBERA ADELANTARSE PREVIAMENTE EL TRAMITE DE RECTIFICACION DE Y/O ACTUALIZACION DE AREA Y LINDEROS DE ACUERDO AL PROCEDIMIENTO ESTABLECIDO EN LA RESOLUCION CONJUNTA IGAC No. 1101 SNR No. 11344 DE 31 DE DICIEMBRE DE 2020. . 7. EL PROYECTO REQUIERE CONTROL DE CALIDAD REALIZADO POR EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE SEGUN TITULO I DE LA NSR-10 Y DECRETO 1077/2015. MICROZONIFICACION SISMICA DECRETO DISTRICTAL 523/2010. ES RESPONSABILIDAD DEL ARQUITECTO DISEÑADOR Y DEL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DAR CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO EN EL CAPITULO A.9, TITULOS J-K DE LA NSR10. EL CONSTRUCTOR DEBERA GARANTIZAR LA ESTABILIDAD DE CONSTRUCCIONES VECINAS SEGUN DECRETO 1077/2015 Y TITULO H NSR10. NO APLICA REVISOR, PROYECTO RADICADO ANTES DE LA VIGENCIA DE LAS RESOLUCIONES 1025 Y 1026 DEL 31 DE DICIEMBRE DE 2021.

ESTA LICENCIA TIENE UNA VIGENCIA DE TREINTA Y SEIS (36) MESES PRORROGABLES POR UNA SOLA VEZ POR DOCE (12) MESES ADICIONALES CONTADOS A PARTIR DE SU FECHA DE EJECUTORIA.

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

**APROBACIÓN CURADURÍA URBANA 3 (P) - Ing. ELICET BONILLA GODOY**

Vo. Bo. Juridica 	Vo. Bo. Ingeniería 	Vo. Bo. Arquitectura FRANCISCO JAVIER WILSON P. 2570055698000	Vo. Bo. Curaduría Urbana ING. ELICET BONILLA GODOY MAT. 25700339400	Firma Curadora 
MP. 25202-31909				

	<b>Ing.ELICET BONILLA GODOY</b>		No DE RADICACION	PAGINA
	Curadora urbana 3 (P)		<b>11001-3-21-2337</b>	<b>2</b>
Licencia de Construcción			FECHA DE RADICACION	
<b>11 001-3-22-1634</b>			<b>29-Dec-2021</b>	
FECHA DE EXPEDICIÓN:		FECHA DE EJECUTORIA:		CATEGORÍA: III
<b>12 JUL 2022</b>		<b>03 AGO 2022</b>		
Dirección: KR 103A 23B 04(ACTUAL)				
<b>7. IMPUESTOS</b>				

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA PAGO	FECHA PRESENTA	AREA DECL	VALOR
DELINEACIÓN	22320003755	2022-07-05	2022-07-05	1917.36	\$0,00

### 8. OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.

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

Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.

Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto Único del Sector Ambiente y Desarrollo Sostenible en materia de licenciamiento ambiental.

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

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

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

Designar en un término máximo de quince (15) días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, quien asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.

Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el certificado técnico de ocupación emitido por parte del supervisor técnico independiente, siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR-10). El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6 de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el certificado técnico de ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.

Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fiduciario ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá preveer en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación y dar cumplimiento a las disposiciones de la Ley 1796 del 2016.

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

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

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

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

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

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

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

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

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