

**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 estos 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 2005 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 penal que se puedan adelantar, de conformidad al artículo 2 del Decreto reglamentario 2180 de 2005.

**INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE**

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social <b>APIROS S.A.S.</b>		2. Tipo de radicación <b>CONSTRUCCIÓN DE BIENES RAÍZ</b>		3. Registro para la enajenación de inmuebles <b>95001</b>	
3. Representante legal de la persona jurídica <b>DIEGO ALEJANDRO CASTILLO BELTRAN</b>		4. Identificación del representante legal <b>1020716103</b>		5. Número de radicación <b>1-2023-47434</b>	
8. Dirección <b>CALLE 82 # 10-39</b>		7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al correo electrónico: <b>diegocastillo@apiros.com.co</b>		6. Fecha de radicación <b>2023-11-28 16:10:25</b>	

**INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA**

9. Nombre del proyecto de vivienda <b>ALMA 72</b>			10. Etapa(s) para esta radicación, por torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. o las ÚNICAS etapa(s) <b>1 (INMUEBLES EN TORRES 5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17)</b>		
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: <b>34 APARTAMENTOS Vivienda no VIS/VIPI</b>			12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) <b>CRA 26 #71B-30</b>		
14. Estrato <b>4</b>			13. Localidad - UPZ <b>Barrios Unidos - UPZ 98 LOS ALCAZARES</b>		
16. Licencia de urbanismo <b>1510590</b>			15. Número de garajes (Visitantes más Privados de la etapa de esta radicación) <b>185</b>		
Fecha de ejecutoria <b>02-dic.-2015</b>		Curaduría <b>1</b>		17. Licencia de construcción <b>11001-3-21-2286</b>	
Fecha de ejecutoria <b>28-dic.-2022</b>		Curaduría <b>3</b>		20. Área a construir para esta radicación (m <sup>2</sup> ) <b>2.155,04</b>	
18. Área del lote según licencia de construcción (m <sup>2</sup> ) <b>2.174</b>		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m <sup>2</sup> ) <b>4.663,24</b>		21. Afectación por fenómenos de remoción en masa <b>NO tiene Amenaza y NO requiere obras de mitigación</b>	
24. Chip(s) <b>AAA0257BKDE</b>			22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo % <b>0</b>		
25. Matricula(s) inmobiliaria(s) <b>50C-1969900</b>			23. Oficio del aval, con Radicación N° <b>42</b>		
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos <b>5% \$ 2.342.513.313</b>			27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. <b>JULIO 2025</b>		
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? <b>SI</b>		Escripción número <b>329</b>		Fecha <b>15-mar.-2021</b>	
29. Tiene Gravamen hipotecario? <b>SI</b>		Entidad Fiduciaria <b>ACCIÓN FIDUCIARIA</b>		Notaría <b>02-mar.-2021</b>	
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? <b>SI</b>		Entidad Fiduciaria <b>ACCIÓN FIDUCIARIA</b>		Fecha <b>02/03/2021</b>	
31. Tiene Fiducia de administración recursos? <b>SI</b>		Entidad Fiduciaria <b>ACCIÓN FIDUCIARIA</b>		Vigencia <b>02/03/2021</b>	
		Contrato		Prórroga	

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

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

Para todos los efectos legales, declaro que me cifo a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)	<b>RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N°</b> <b>400020230252</b>	<b>FECHA</b> <b>28 NOV 2023</b>
	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>20 DIC 2023</b>	
<b>DIEGO ALEJANDRO CASTILLO BELTRAN</b> Nombre y firma del solicitante Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado	 Nombre y firma del funcionario que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos	
Observaciones:		

**IMPORTANTE:**

- En los casos de proyectos adelantados a través del sistema de fiducia, el solicitante sólo podrá acceder a los recursos del público a partir de la segunda fecha arriba indicada, es decir, a partir de los quince (15) días hábiles posteriores a la aprobación de la radicación. (Artículo 1, Decreto 2180/05 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>ADRIANOS PAS</u>				
Nombre del Proyecto: <u>Alma 72</u>				
(La presente revisión no constituye la radicación de documentos de que trata el Art. 71 de la Ley 962/05)				
I. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS				
DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	N/A	OBSERVACIONES
Registro como enajenador	Validar que el enajenador este registrado y que el registro se encuentre activo en SIDIVIC.	/		
Radificaciones anteriores	Verificar que el proyecto o etapa que se esta presentando no tenga radicación de documentos vigente (Ver SIDIVIC)	/		
Certificado de tradición y libertad del inmueble en el que se desarrolla el proyecto.	Expedición no debe ser superior a 3 meses	/		
	Ausencia de afectaciones o limitaciones al dominio (embargos, demandas, afectación familiar)	/		
	El enajenador es único titular del dominio, de lo contrario adjuntar coadyuvancia.	/		
Copia de los modelos de los contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes.	Aporta por lo menos uno de los siguientes documentos: Modelo de promesa de venta, vinculación como beneficiario de área o documento que haga sus veces, o comunicación escrita que indique que para el caso no aplica. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).	/		
	Aporta modelo de minuta de escritura. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).	/		
Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado por hipoteca.	Anexar formato Certificación de Acreedor Hipotecario- PM05-FO125 diligenciado por el banco con promesas anexas si el acreedor es entidad crediticia.	/		
	Carta del acreedor particular que expresa textualmente la obligación de ley.	/		
Coadyuvarcia del titular del dominio del terreno, cuando éste es diferente al enajenador solicitante.	Debe expresar textualmente la intención de coadyuvar. Va del (los) titular(es) del dominio hacia el (los) solicitante(s). Oficio simple.	/		
Presupuestos del proyecto, anexo financiero, anexo flujo de caja, anexo de ventas, con sus soportes.	Formato PM05-FO121 Anexo Flujo de Caja, validar fecha de inicio y finalización, Área del lote y Área de construcción, ventas financiación, coherencia de los datos, firmados por Representante legal y quien elabora.	/		
	Formato PM05-FO121 Anexo Financiero, validar sumatoria de costos y financiación, utilidad, firmados por Representante legal y quien elabora	/		
	Formato PM05-FO121 Anexo Ventas, validar número de unidades y diligenciado totalmente, firmados por Representante legal y quien elabora.	/		
	Estados financieros (Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales con sus notas aclaratorias, periodos intermedios) menores o iguales a 3 meses a la fecha de radicación, firmado por Representante legal, contador y revisor fiscal si aplica.	/		
	Contratos fiduciarios iniciales con sus modificaciones, verificar que se encuentre vigente, corresponda al proyecto y quien (es) actual(n) como responsable del proyecto sea quien esta radicando.	/		
	Estado de cuenta del contrato de administración del proyecto a la fecha, expedido por la fiduciaria, debe corresponder al proyecto, detallado y totalizado.	/		
	Créditos de particulares deben indicar que son para el proyecto, certificados por contador público o deben aparecer en las notas contables, adjuntar soportes, Estados Financieros con sus notas y/o declaración de renta última.	/	X	
	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.	/		





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

Certificado generado con el Pin No: 231114771885288059

Nro Matricula: 50C-1969900

Página 1 TURNO: 2023-766355

Impreso el 14 de Noviembre de 2023 a las 05:36:10 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 13-05-2016 RADICACIÓN: 2016-36350 CON: ESCRITURA DE: 12-05-2016

CODIGO CATASTRAL: AAA0257BKDECOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOTE 1 CON AREA DE AREA RESULTANTE 8134.07M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.899 DE FECHA 06-05-2016 EN NOTARIA CUARENTA Y DOS DE BOGOTÁ D. C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. NIT 8001554136 VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CALLE 72-24 NIT. 8050129210, ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE GONZALEZ VELEZ LUCAS FIDOLO, GONZALEZ VELEZ SIMON, GONZALEZ VELEZ MATEO, POR E.P. # 1781 DE 13-05-2015 NOTARIA 6 DE BOGOTÁ D.C., ESTAS ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN SUCESION DE GONZALEZ CUELLAR CARLOS FIDOLO, POR E.P. # 3688 DE 28-11-2014 NOTARIA 20 DE BOGOTÁ D.C., ESTE ADQUIRIO POR COMPRA DE BENEFICENCIA DE CUNDINAMARCA, POR E.P. # 46 DE 04-02-1977 NOTARIA 17 BOGOTÁ D.C., RADICADA EL 11-03-1977 AL FOLIO 50C-378618... "AMMA".

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

3) KR 26 71B 30 (DIRECCION CATASTRAL)

2) CARRERA 26 #71B 30 CODIGO POSTAL 111221

1) AVENIDA CRA 24 #71A-85 LOTE 1

**DETERMINACION DEL INMUEBLE:**

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 378618

**ANOTACION: Nro 001 Fecha: 12-05-2016 Radicación: 2016-36350**

Doc: ESCRITURA 899 del 06-05-2016 NOTARIA CUARENTA Y DOS de BOGOTÁ D. C. VALOR ACTO: S

ESPECIFICACION: CONSTITUCION DE URBANIZACION: 0909 CONSTITUCION DE URBANIZACION

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

A: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. NIT 8001554136 VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CALLE 72-24 NIT. 8050129210

X



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

**Certificado generado con el Pin No: 231114771885288059**

**Nro Matricula: 50C-1969900**

Pagina 2 TURNO: 2023-766355

Impreso el 14 de Noviembre de 2023 a las 05:36:10 PM

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

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

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 22-09-2017 Radicación: 2017-74209

Doc: ESCRITURA 1663 del 18-09-2017 NOTARIA CUARENTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. NIT 8001554136 VOCERA DEL PATRIMONIO DENOMINADO FIDEICOMISO CALLE 72-24 NIT. 8050129210

A: BANCO DAVVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 21-11-2017 Radicación: 2017-91458

Doc: CERTIFICADO 1503815 del 04-11-2017 CATASTRO DISTRITAL - UNIDAD ADMON de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

A: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. NIT 8001554136 VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CALLE 72-24

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 04-01-2019 Radicación: 2019-465

Doc: ESCRITURA 2923 del 28-12-2018 NOTARIA CUARENTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO CALLE 72-24 NIT: 805.012.921-0

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 22-01-2020 Radicación: 2020-4390

Doc: ESCRITURA 2627 del 30-12-2019 NOTARIA CUARENTA Y DOS de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

SUPRESION LOCALES 1A Y 1B CONVIERTIENDOSE EN ZONAS COMUNES. AJUSTE DESCRIPCION LOCALES 1-7,46A,46B,47D,47E,18,18A, DIVISION LOCAL 9 EN 9 Y 9A. MODIFICANDOSE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD Y MODULOS DE CONSTRUCCION.

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

DE: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA SA COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CALLE 72-24 - NIT PA:805012921-0

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 19-03-2021 Radicación: 2021-23651

Doc: ESCRITURA 329 del 15-03-2021 NOTARIA CUARENTA Y DOS de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: AMPLIACION DE HIPOTECA: 0201 AMPLIACION DE HIPOTECA



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

Certificado generado con el Pin No: 231114771885288059

Nro Matrícula: 50C-1969900

Página 3 TURNO: 2023-766355

Impreso el 14 de Noviembre de 2023 a las 05:36:10 PM

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

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

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

DE: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CALLE 72-24 NIT. P.A. 805.012.921-0

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 17-11-2021 Radicación: 2021-98981

Doc: ESCRITURA 1420 del 14-09-2021 NOTARIA CUARENTA Y DOS de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: SERVIDUMBRE DE ENERGIA ELECTRICA. 0339 SERVIDUMBRE DE ENERGIA ELECTRICA

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

A: CODENSA S.A ESP. NIT#830.037.248-0

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 21-06-2023 Radicación: 2023-48668

Doc: CERTIFICADO 906 del 16-06-2023 NOTARIA CUARENTA Y DOS de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$1.215.000

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION PARCIAL: 0655 CANCELACION PARCIAL HIPOTECA DE MAYOR EXTENSION ESC 2180 DEL 03-11-2022

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

A: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO CALLE 72-24 NIT. 805.012.921-0

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: '8'

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

- 4 -> 2049714PARQUEADERO S1-001 Y S1-002
- 4 -> 2049715PARQUEADERO S1-003 Y S1-004
- 4 -> 2049716PARQUEADERO S1-005 Y S1-006
- 4 -> 2049717PARQUEADERO S1-007 Y S1-008
- 4 -> 2049718PARQUEADERO S1-009 Y S1-010
- 4 -> 2049719PARQUEADERO S1-011
- 4 -> 2049720PARQUEADERO S1-012
- 4 -> 2049721PARQUEADERO S1-013
- 4 -> 2049722PARQUEADERO S1-014
- 4 -> 2049723PARQUEADERO S1-015
- 4 -> 2049724PARQUEADERO S1-016



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

**Certificado generado con el Pin No: 231114771885288059**

**Nro Matricula: 50C-1969900**

Página 4 TURNO: 2023-766355

Impreso el 14 de Noviembre de 2023 a las 05:36:10 PM

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

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

- 4 -> 2049725PARQUEADERO S1-017
- 4 -> 2049726PARQUEADERO S1-018
- 4 -> 2049727PARQUEADERO S1-019
- 4 -> 2049728PARQUEADERO S1-020
- 4 -> 2049729PARQUEADERO S1-021
- 4 -> 2049730PARQUEADERO S1-022
- 4 -> 2049731PARQUEADERO S1-023
- 4 -> 2049732PARQUEADERO S1-024
- 4 -> 2049733PARQUEADERO S1-025
- 4 -> 2049734PARQUEADERO S1-026
- 4 -> 2049735PARQUEADERO S1-027
- 4 -> 2049736PARQUEADERO S1-028
- 4 -> 2049737PARQUEADERO S1-029
- 4 -> 2049738PARQUEADERO S1-030
- 4 -> 2049739PARQUEADERO S1-031
- 4 -> 2049740PARQUEADERO S1-032
- 4 -> 2049741PARQUEADERO S1-033
- 4 -> 2049742PARQUEADERO S1-034
- 4 -> 2049743PARQUEADERO S1-035
- 4 -> 2049744PARQUEADERO S1-036
- 4 -> 2049745PARQUEADERO S1-037
- 4 -> 2049746PARQUEADERO S1-038
- 4 -> 2049747PARQUEADERO S1-039
- 4 -> 2049748PARQUEADERO S1-040
- 4 -> 2049749PARQUEADERO S1-041
- 4 -> 2049750PARQUEADERO S1-042
- 4 -> 2049751PARQUEADERO S1-043
- 4 -> 2049752PARQUEADERO S1-044
- 4 -> 2049753PARQUEADERO S1-045
- 4 -> 2049754PARQUEADERO S1-046
- 4 -> 2049755PARQUEADERO S1-047

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



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

**Certificado generado con el Pin No: 231114771885288059**

**Nro Matrícula: 50C-1969900**

Página 5 TURNO: 2023-766355

Impreso el 14 de Noviembre de 2023 a las 05:36:10 PM

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

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

- 4 -> 2049756PARQUEADERO S1-048
- 4 -> 2049757PARQUEADERO S1-049
- 4 -> 2049758PARQUEADERO S1-050
- 4 -> 2049759PARQUEADERO S1-051
- 4 -> 2049760PARQUEADERO S1-052
- 4 -> 2049761PARQUEADERO S1-053
- 4 -> 2049762PARQUEADERO S1-054
- 4 -> 2049763PARQUEADERO S1-055
- 4 -> 2049764PARQUEADERO S1-056
- 4 -> 2049765PARQUEADERO S1-057
- 4 -> 2049766PARQUEADERO S1-058
- 4 -> 2049767PARQUEADERO S1-059
- 4 -> 2049768PARQUEADERO S1-060
- 4 -> 2049769PARQUEADERO S1-061
- 4 -> 2049770PARQUEADERO S1-062
- 4 -> 2049771PARQUEADERO S1-063
- 4 -> 2049772PARQUEADERO S1-064
- 4 -> 2049773PARQUEADERO S1-065
- 4 -> 2049774PARQUEADERO S1-066
- 4 -> 2049775PARQUEADERO S1-067
- 4 -> 2049776PARQUEADERO S1-068
- 4 -> 2049777PARQUEADERO S1-069
- 4 -> 2049778PARQUEADERO S1-070
- 4 -> 2049779PARQUEADERO S1-071
- 4 -> 2049780PARQUEADERO S1-072
- 4 -> 2049781PARQUEADERO S1-073
- 4 -> 2049782PARQUEADERO S1-074
- 4 -> 2049783PARQUEADERO S1-075
- 4 -> 2049784PARQUEADERO S1-076 Y S1-077
- 4 -> 2049785PARQUEADERO S1-078 Y S1-079
- 4 -> 2049786PARQUEADERO S1-080 Y S1-081

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

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

**Certificado generado con el Pin No: 231114771885288059**

**Nro Matricula: 50C-1969900**

Página 6 TURNO: 2023-766355

Impreso el 14 de Noviembre de 2023 a las 05:36:10 PM

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

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

- 4 -> 2049787PARQUEADERO S1-082 Y S1-083
- 4 -> 2049788PARQUEADERO S1-084 Y S1-085
- 4 -> 2049789PARQUEADERO S1-086 PARCIAL /LIBERACION PARCIAL
- 4 -> 2049790PARQUEADERO S2-001 Y S2-002
- 4 -> 2049791PARQUEADERO S2-003 Y S2-004
- 4 -> 2049792PARQUEADERO S2-005 Y S2-006
- 4 -> 2049793PARQUEADERO S2-007 Y S2-008
- 4 -> 2049794PARQUEADERO S2-009 Y S2-010
- 4 -> 2049795PARQUEADERO S2-011
- 4 -> 2049796PARQUEADERO S2-012
- 4 -> 2049797PARQUEADERO S2-013
- 4 -> 2049798PARQUEADERO S2-014
- 4 -> 2049799PARQUEADERO S2-015
- 4 -> 2049800PARQUEADERO S2-016
- 4 -> 2049801PARQUEADERO S2-017
- 4 -> 2049802PARQUEADERO S2-018
- 4 -> 2049803PARQUEADERO S2-019
- 4 -> 2049804PARQUEADERO S2-020
- 4 -> 2049805PARQUEADERO S2-021
- 4 -> 2049806PARQUEADERO S2-022
- 4 -> 2049807PARQUEADERO S2-023
- 4 -> 2049808PARQUEADERO S2-024
- 4 -> 2049809PARQUEADERO S2-025
- 4 -> 2049810PARQUEADERO S2-026
- 4 -> 2049811PARQUEADERO S2-027
- 4 -> 2049812PARQUEADERO S2-028
- 4 -> 2049813PARQUEADERO S2-029
- 4 -> 2049814PARQUEADERO S2-030
- 4 -> 2049815PARQUEADERO S2-031
- 4 -> 2049816PARQUEADERO S2-032
- 4 -> 2049817PARQUEADERO S2-033

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública



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

**Certificado generado con el Pin No: 231114771885288059**

**Nro Matricula: 50C-1969900**

Pagina 7 TURNO: 2023-766355

Impreso el 14 de Noviembre de 2023 a las 05:36:10 PM

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

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

- 4 -> 2049818PARQUEADERO S2-034
- 4 -> 2049819PARQUEADERO S2-035
- 4 -> 2049820PARQUEADERO S2-036
- 4 -> 2049821PARQUEADERO S2-037
- 4 -> 2049822PARQUEADERO S2-038
- 4 -> 2049823PARQUEADERO S2-039
- 4 -> 2049824PARQUEADERO S2-040
- 4 -> 2049825PARQUEADERO S2-041
- 4 -> 2049826PARQUEADERO S2-042
- 4 -> 2049827PARQUEADERO S2-043
- 4 -> 2049828PARQUEADERO S2-044
- 4 -> 2049829PARQUEADERO S2-045
- 4 -> 2049830PARQUEADERO S2-046
- 4 -> 2049831PARQUEADERO S2-047
- 4 -> 2049832PARQUEADERO S2-048
- 4 -> 2049833PARQUEADERO S2-049
- 4 -> 2049834PARQUEADERO S2-050
- 4 -> 2049835PARQUEADERO S2-051
- 4 -> 2049836PARQUEADERO S2-052
- 4 -> 2049837PARQUEADERO S2-053
- 4 -> 2049838PARQUEADERO S2-054
- 4 -> 2049839PARQUEADERO S2-055
- 4 -> 2049840PARQUEADERO S2-056
- 4 -> 2049841PARQUEADERO S2-057
- 4 -> 2049842PARQUEADERO S2-058
- 4 -> 2049843PARQUEADERO S2-059
- 4 -> 2049844PARQUEADERO S2-060
- 4 -> 2049845PARQUEADERO S2-061
- 4 -> 2049846PARQUEADERO S2-062
- 4 -> 2049847PARQUEADERO S2-063 Y S2-064
- 4 -> 2049848PARQUEADERO S2-065 Y S2-066

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

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

**Certificado generado con el Pin No: 231114771885288059**

**Nro Matricula: 50C-1969900**

Página 8 TURNO: 2023-766355

Impreso el 14 de Noviembre de 2023 a las 05:36:10 PM

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

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

- 4 -> 2049849PARQUEADERO S2-067
- 4 -> 2049850PARQUEADERO S2-068
- 4 -> 2049851PARQUEADERO S2-069
- 4 -> 2049852PARQUEADERO S2-070
- 4 -> 2049853PARQUEADERO S2-071
- 4 -> 2049854PARQUEADERO S2-072
- 4 -> 2049855PARQUEADERO S2-073
- 4 -> 2049856PARQUEADERO S2-074
- 4 -> 2049857PARQUEADERO S2-075
- 4 -> 2049858PARQUEADERO S2-076
- 4 -> 2049859PARQUEADERO S2-077
- 4 -> 2049860PARQUEADERO S2-078
- 4 -> 2049861PARQUEADERO S2-079
- 4 -> 2049862PARQUEADERO S2-080
- 4 -> 2049863PARQUEADERO S2-081 Y S2-082
- 4 -> 2049864PARQUEADERO S2-083 Y S2-084
- 4 -> 2049865PARQUEADERO S2-085 Y S2-086
- 4 -> 2049866PARQUEADERO S2-087 Y S2-088
- 4 -> 2049867PARQUEADERO S2-089 Y S2-090
- 4 -> 2049868PARQUEADERO S2-091 Y S2-092
- 4 -> 2049869PARQUEADERO S2-093 Y S2-094
- 4 -> 2049870PARQUEADERO S2-095
- 4 -> 2049871PARQUEADERO S2-096
- 4 -> 2049872PARQUEADERO S2-097
- 4 -> 2049873PARQUEADERO S2-098
- 4 -> 2049874PARQUEADERO S2-099
- 4 -> 2049875PARQUEADERO S2-100
- 4 -> 2049876PARQUEADERO S2-101
- 4 -> 2049877PARQUEADERO S2-102
- 4 -> 2049878PARQUEADERO S2-103
- 4 -> 2049879PARQUEADERO S2-104

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

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

**Certificado generado con el Pin No: 231114771885288059**

**Nro Matricula: 50C-1969900**

Página 9 TURNO: 2023-766355

Impreso el 14 de Noviembre de 2023 a las 05:36:10 PM

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

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

- 4 -> 2049880PARQUEADERO S2-105
- 4 -> 2049881PARQUEADERO S2-106
- 4 -> 2049882PARQUEADERO S2-108
- 4 -> 2049883PARQUEADERO S2-109
- 4 -> 2049884PARQUEADERO S2-110
- 4 -> 2049885PARQUEADERO S2-111
- 4 -> 2049886PARQUEADERO S2-112
- 4 -> 2049887PARQUEADERO S2-113 Y S2-114
- 4 -> 2049888PARQUEADERO S2-115 Y S2-116
- 4 -> 2049889PARQUEADERO S2-117
- 4 -> 2049890PARQUEADERO S2-118
- 4 -> 2049891PARQUEADERO S2-119
- 4 -> 2049892PARQUEADERO S2-120
- 4 -> 2049893PARQUEADERO S2-121
- 4 -> 2049894PARQUEADERO S2-122
- 4 -> 2049895PARQUEADERO S2-123
- 4 -> 2049896PARQUEADERO S3-001 Y S3-002
- 4 -> 2049897PARQUEADERO S3-003 Y S3-004
- 4 -> 2049898PARQUEADERO S3-005 Y S3-006
- 4 -> 2049899PARQUEADERO S3-007 Y S3-008
- 4 -> 2049900PARQUEADERO S3-009 Y S3-010
- 4 -> 2049901PARQUEADERO S3-011
- 4 -> 2049902PARQUEADERO S3-012
- 4 -> 2049903PARQUEADERO S3-013
- 4 -> 2049904PARQUEADERO S3-014
- 4 -> 2049905PARQUEADERO S3-015
- 4 -> 2049906PARQUEADERO S3-016
- 4 -> 2049907PARQUEADERO S3-017
- 4 -> 2049908PARQUEADERO S3-018
- 4 -> 2049909PARQUEADERO S3-019
- 4 -> 2049910PARQUEADERO S3-020

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública



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

Certificado generado con el Pin No: 231114771885288059

Nro Matricula: 50C-1969900

Página 10 TURNO: 2023-766355

Impreso el 14 de Noviembre de 2023 a las 05:36:10 PM

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

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

- 4 -> 2049911PARQUEADERO S3-021
- 4 -> 2049912PARQUEADERO S3-022
- 4 -> 2049913PARQUEADERO S3-023
- 4 -> 2049914PARQUEADERO S3-024
- 4 -> 2049915PARQUEADERO S3-025
- 4 -> 2049916PARQUEADERO S3-026
- 4 -> 2049917PARQUEADERO S3-027
- 4 -> 2049918PARQUEADERO S3-028
- 4 -> 2049919PARQUEADERO S3-029
- 4 -> 2049920PARQUEADERO S3-030
- 4 -> 2049921PARQUEADERO S3-031
- 4 -> 2049922PARQUEADERO S3-032
- 4 -> 2049923PARQUEADERO S3-033
- 4 -> 2049924PARQUEADERO S3-034
- 4 -> 2049925PARQUEADERO S3-035
- 4 -> 2049926PARQUEADERO S3-036
- 4 -> 2049927PARQUEADERO S3-037
- 4 -> 2049928PARQUEADERO S3-038
- 4 -> 2049929PARQUEADERO S3-039
- 4 -> 2049930PARQUEADERO S3-040
- 4 -> 2049931PARQUEADERO S3-041
- 4 -> 2049932PARQUEADERO S3-042
- 4 -> 2049933PARQUEADERO S3-043
- 4 -> 2049934PARQUEADERO S3-044
- 4 -> 2049935PARQUEADERO S3-045
- 4 -> 2049936PARQUEADERO S3-046
- 4 -> 2049937PARQUEADERO S3-047
- 4 -> 2049938PARQUEADERO S3-048 Y S3-049
- 4 -> 2049939PARQUEADERO S3-050 Y S3-051
- 4 -> 2049940PARQUEADERO S3-052 Y S3-053
- 4 -> 2049941PARQUEADERO S3-054 Y S3-055

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública



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

Certificado generado con el Pin No: 231114771885288059

Nro Matricula: 50C-1969900

Pagina 11 TURNO: 2023-766355

Impreso el 14 de Noviembre de 2023 a las 05:36:10 PM

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

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

- 4 -> 2049942PARQUEADERO S3-056 Y S3-057
- 4 -> 2049943PARQUEADERO S3-058 Y S3-059
- 4 -> 2049944PARQUEADERO S3-060 Y S3-061
- 4 -> 2049945PARQUEADERO S3-062 Y S3-063
- 4 -> 2049946PARQUEADERO S3-064 Y S3-065
- 4 -> 2049947PARQUEADERO S3-066 Y S3-067
- 4 -> 2049948PARQUEADERO S3-068 Y S3-069
- 4 -> 2049949PARQUEADERO S3-070 Y S3-071
- 4 -> 2049950PARQUEADERO S3-072
- 4 -> 2049951PARQUEADERO S3-073
- 4 -> 2049952PARQUEADERO S3-074
- 4 -> 2049953PARQUEADERO S3-075
- 4 -> 2049954PARQUEADERO S3-076
- 4 -> 2049955PARQUEADERO S3-077
- 4 -> 2049956PARQUEADERO S3-078
- 4 -> 2049957PARQUEADERO S3-079
- 4 -> 2049958PARQUEADERO S3-080
- 4 -> 2049959PARQUEADERO S3-081
- 4 -> 2049960PARQUEADERO S3-082
- 4 -> 2049961PARQUEADERO S3-083
- 4 -> 2049962PARQUEADERO S3-084
- 4 -> 2049963PARQUEADERO S3-085
- 4 -> 2049964PARQUEADERO S3-086
- 4 -> 2049965PARQUEADERO S3-087
- 4 -> 2049966PARQUEADERO S3-088
- 4 -> 2049967PARQUEADERO S3-089
- 4 -> 2049968PARQUEADERO S3-090
- 4 -> 2049969PARQUEADERO S3-091
- 4 -> 2049970PARQUEADERO S3-092
- 4 -> 2049971PARQUEADERO S3-093
- 4 -> 2049972PARQUEADERO S3-094

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública



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

**Certificado generado con el Pin No: 231114771885288059**

**Nro Matricula: 50C-1969900**

Pagina 12 TURNO: 2023-766355

Impreso el 14 de Noviembre de 2023 a las 05:36:10 PM

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

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

- 4 -> 2049973PARQUEADERO S3-095
- 4 -> 2049974PARQUEADERO S3-096
- 4 -> 2049975PARQUEADERO S3-097
- 4 -> 2049976PARQUEADERO S3-098
- 4 -> 2049977PARQUEADERO S3-099
- 4 -> 2049978PARQUEADERO S3-100
- 4 -> 2049979PARQUEADERO S3-101
- 4 -> 2049980PARQUEADERO S3-102
- 4 -> 2049981PARQUEADERO S3-103
- 4 -> 2049982PARQUEADERO S3-104
- 4 -> 2049983PARQUEADERO S3-105
- 4 -> 2049984PARQUEADERO S3-106
- 4 -> 2049985PARQUEADERO S3-107
- 4 -> 2049986PARQUEADERO S3-108
- 4 -> 2049987PARQUEADERO S3-109
- 4 -> 2049988PARQUEADERO S3-110
- 4 -> 2049989PARQUEADERO S3-111
- 4 -> 2049990PARQUEADERO S3-112
- 4 -> 2049991PARQUEADERO S3-113
- 4 -> 2049992PARQUEADERO S3-114
- 4 -> 2049993PARQUEADERO S3-115
- 4 -> 2049994PARQUEADERO S3-116
- 4 -> 2049995PARQUEADERO S3-117
- 4 -> 2049996PARQUEADERO S3-118
- 4 -> 2049997PARQUEADERO S3-119
- 4 -> 2049998PARQUEADERO S3-120
- 4 -> 2049999PARQUEADERO S3-121
- 4 -> 2050000PARQUEADERO S3-122
- 4 -> 2050001PARQUEADERO S3-123
- 4 -> 2050002PARQUEADERO S3-124
- 4 -> 2050003PARQUEADERO S3-125

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



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

Certificado generado con el Pin No: 231114771885288059

Nro Matrícula: 50C-1969900

Página 13 TURNO: 2023-766355

Impreso el 14 de Noviembre de 2023 a las 05:36:10 PM

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

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

- 4 -> 2050004PARQUEADERO S3-126
- 4 -> 2050005PARQUEADERO S3-127 Y S3-128
- 4 -> 2050006PARQUEADERO S3-129
- 4 -> 2050007PARQUEADERO S3-130
- 4 -> 2050008PARQUEADERO S3-131
- 4 -> 2050009PARQUEADERO S3-132
- 4 -> 2050010LOCAL 1A
- 4 -> 2050011LOCAL 1B
- 4 -> 2050012LOCAL 1-7
- 4 -> 2050013LOCAL 8
- 4 -> 2050014LOCAL 9
- 4 -> 2050015LOCAL 10
- 4 -> 2050016LOCAL 11
- 4 -> 2050017LOCAL 12
- 4 -> 2050018LOCAL 13
- 4 -> 2050019LOCAL 14
- 4 -> 2050020LOCAL 15
- 4 -> 2050021LOCAL 16
- 4 -> 2050022LOCAL 16A
- 4 -> 2050023LOCAL 17
- 4 -> 2050024LOCAL 17A
- 4 -> 2050025LOCAL 18
- 4 -> 2050026LOCAL 18A
- 4 -> 2050027LOCAL 19
- 4 -> 2050028LOCAL 19A
- 4 -> 2050029LOCAL 20
- 4 -> 2050030LOCAL 20A
- 4 -> 2050031LOCAL 21
- 4 -> 2050032LOCAL 22
- 4 -> 2050033LOCAL 23
- 4 -> 2050034LOCAL 24





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

Certificado generado con el Pin No: 231114771885288059

Nro Matricula: 50C-1969900

Página 14 TURNO: 2023-766355

Impreso el 14 de Noviembre de 2023 a las 05:36:10 PM

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

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

4 -> 2050035LOCAL 25

4 -> 2050036LOCAL 26

4 -> 2050037LOCAL 27

4 -> 2050038LOCAL 28

4 -> 2050039LOCAL 29

4 -> 2050040LOCAL 47D

4 -> 2050041LOCAL 47E

4 -> 2050042LOCAL 40

4 -> 2050043LOCAL 41

4 -> 2050044LOCAL 42

4 -> 2050045LOCAL 43

4 -> 2050046LOCAL 44

4 -> 2050047LOCAL 45

4 -> 2050048LOCAL 46

4 -> 2050049LOCAL 46A

4 -> 2050050LOCAL 46B

4 -> 2050051LOCAL 47

4 -> 2050052LOCAL 47A

4 -> 2050053LOCAL 47B

4 -> 2050054LOCAL 47C

4 -> 2050055LOCAL 48

4 -> 2050056LOCAL 49

4 -> 2050057LOCAL 50

4 -> 2050058LOCAL 51

4 -> 2050059APARTAMENTO 401

4 -> 2050060APARTAMENTO 402

4 -> 2050061APARTAMENTO 403

4 -> 2050062APARTAMENTO 404

4 -> 2050063APARTAMENTO 405

4 -> 2050064APARTAMENTO 406

4 -> 2050065APARTAMENTO 407



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

**Certificado generado con el Pin No: 231114771885288059**

**Nro Matrícula: 50C-1969900**

Página 15 TURNO: 2023-766355

Impreso el 14 de Noviembre de 2023 a las 05:36:10 PM

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

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

- 4 -> 2050066APARTAMENTO 408
- 4 -> 2050067APARTAMENTO 409
- 4 -> 2050068APARTAMENTO 410
- 4 -> 2050069APARTAMENTO 411
- 4 -> 2050070APARTAMENTO 412
- 4 -> 2050071APARTAMENTO 413
- 4 -> 2050072APARTAMENTO 414
- 4 -> 2050073APARTAMENTO 415
- 4 -> 2050074APARTAMENTO 416
- 4 -> 2050075APARTAMENTO 501
- 4 -> 2050076APARTAMENTO 502
- 4 -> 2050077APARTAMENTO 503
- 4 -> 2050078APARTAMENTO 504
- 4 -> 2050079APARTAMENTO 505
- 4 -> 2050080APARTAMENTO 506
- 4 -> 2050081APARTAMENTO 507
- 4 -> 2050082APARTAMENTO 508
- 4 -> 2050083APARTAMENTO 509
- 4 -> 2050084APARTAMENTO 510
- 4 -> 2050085APARTAMENTO 511
- 4 -> 2050086APARTAMENTO 512
- 4 -> 2050087APARTAMENTO 513
- 4 -> 2050088APARTAMENTO 514
- 4 -> 2050089APARTAMENTO 515
- 4 -> 2050090APARTAMENTO 516
- 4 -> 2050091APARTAMENTO 601
- 4 -> 2050092APARTAMENTO 602
- 4 -> 2050093APARTAMENTO 603
- 4 -> 2050094APARTAMENTO 604
- 4 -> 2050095APARTAMENTO 605
- 4 -> 2050096APARTAMENTO 606

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



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

Certificado generado con el Pin No: 231114771885288059

Nro Matricula: 50C-1969900

Pagina 16 TURNO: 2023-766355

Impreso el 14 de Noviembre de 2023 a las 05:36:10 PM

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

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

- 4 -> 2050097APARTAMENTO 607
- 4 -> 2050098APARTAMENTO 608
- 4 -> 2050099APARTAMENTO 609
- 4 -> 2050100APARTAMENTO 610
- 4 -> 2050101APARTAMENTO 611
- 4 -> 2050102APARTAMENTO 612
- 4 -> 2050103APARTAMENTO 613
- 4 -> 2050104APARTAMENTO 614
- 4 -> 2050105APARTAMENTO 615
- 4 -> 2050106APARTAMENTO 616
- 4 -> 2050107APARTAMENTO 701
- 4 -> 2050108APARTAMENTO 702
- 4 -> 2050109APARTAMENTO 703
- 4 -> 2050110APARTAMENTO 704
- 4 -> 2050111APARTAMENTO 705
- 4 -> 2050112APARTAMENTO 706
- 4 -> 2050113APARTAMENTO 707
- 4 -> 2050114APARTAMENTO 708
- 4 -> 2050115APARTAMENTO 709
- 4 -> 2050116APARTAMENTO 710
- 4 -> 2050117APARTAMENTO 711
- 4 -> 2050118APARTAMENTO 712
- 4 -> 2050119APARTAMENTO 713
- 4 -> 2050120APARTAMENTO 714
- 4 -> 2050121APARTAMENTO 715
- 4 -> 2050122APARTAMENTO 716
- 4 -> 2050123APARTAMENTO 801
- 4 -> 2050124APARTAMENTO 802
- 4 -> 2050125APARTAMENTO 803
- 4 -> 2050126APARTAMENTO 804
- 4 -> 2050127APARTAMENTO 805

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

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

**Certificado generado con el Pin No: 231114771885288059**

**Nro Matricula: 50C-1969900**

Página 17 TURNO: 2023-766355

Impreso el 14 de Noviembre de 2023 a las 05:36:10 PM

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

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

- 4 -> 2050128APARTAMENTO 806
- 4 -> 2050129APARTAMENTO 807
- 4 -> 2050130APARTAMENTO 808
- 4 -> 2050131APARTAMENTO 809
- 4 -> 2050132APARTAMENTO 810
- 4 -> 2050133APARTAMENTO 811
- 4 -> 2050134APARTAMENTO 812
- 4 -> 2050135APARTAMENTO 813
- 4 -> 2050136APARTAMENTO 814
- 4 -> 2050137APARTAMENTO 815
- 4 -> 2050138APARTAMENTO 816
- 4 -> 2050139APARTAMENTO 901
- 4 -> 2050140APARTAMENTO 902
- 4 -> 2050141APARTAMENTO 903
- 4 -> 2050142APARTAMENTO 904
- 4 -> 2050143APARTAMENTO 905
- 4 -> 2050144APARTAMENTO 906
- 4 -> 2050145APARTAMENTO 907
- 4 -> 2050146APARTAMENTO 908
- 4 -> 2050147APARTAMENTO 909
- 4 -> 2050148APARTAMENTO 910
- 4 -> 2050149APARTAMENTO 911
- 4 -> 2050150APARTAMENTO 912
- 4 -> 2050151APARTAMENTO 913
- 4 -> 2050152APARTAMENTO 914
- 4 -> 2050153APARTAMENTO 915
- 4 -> 2050154APARTAMENTO 916
- 4 -> 2050155APARTAMENTO 1001
- 4 -> 2050156APARTAMENTO 1002
- 4 -> 2050157APARTAMENTO 1003
- 4 -> 2050158APARTAMENTO 1004

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



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

**Certificado generado con el Pin No: 231114771885288059**

**Nro Matrícula: 50C-1969900**

Página 18 TURNO: 2023-766355

Impreso el 14 de Noviembre de 2023 a las 05:36:10 PM

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

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

- 4 -> 2050159APARTAMENTO 1005
- 4 -> 2050160APARTAMENTO 1006
- 4 -> 2050161APARTAMENTO 1007
- 4 -> 2050162APARTAMENTO 1008
- 4 -> 2050163APARTAMENTO 1009
- 4 -> 2050164APARTAMENTO 1010
- 4 -> 2050165APARTAMENTO 1011
- 4 -> 2050166APARTAMENTO 1012
- 4 -> 2050167APARTAMENTO 1013
- 4 -> 2050168APARTAMENTO 1014
- 4 -> 2050169APARTAMENTO 1015
- 4 -> 2050170APARTAMENTO 1016
- 4 -> 2050171APARTAMENTO 1101
- 4 -> 2050172APARTAMENTO 1102
- 4 -> 2050173APARTAMENTO 1103
- 4 -> 2050174APARTAMENTO 1104
- 4 -> 2050175APARTAMENTO 1105
- 4 -> 2050176APARTAMENTO 1106
- 4 -> 2050177APARTAMENTO 1107
- 4 -> 2050178APARTAMENTO 1108
- 4 -> 2050179APARTAMENTO 1109
- 4 -> 2050180APARTAMENTO 1110
- 4 -> 2050181APARTAMENTO 1111
- 4 -> 2050182APARTAMENTO 1112
- 4 -> 2050183APARTAMENTO 1113
- 4 -> 2050184APARTAMENTO 1114
- 4 -> 2050185APARTAMENTO 1115
- 4 -> 2050186APARTAMENTO 1116
- 4 -> 2050187APARTAMENTO 1201
- 4 -> 2050188APARTAMENTO 1202
- 4 -> 2050189APARTAMENTO 1203

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



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

**Certificado generado con el Pin No: 231114771885288059**

**Nro Matrícula: 50C-1969900**

Página 19 TURNO: 2023-766355

Impreso el 14 de Noviembre de 2023 a las 05:36:10 PM

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

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

- 4 -> 2050190APARTAMENTO 1204
- 4 -> 2050191APARTAMENTO 1205
- 4 -> 2050192APARTAMENTO 1206
- 4 -> 2050193APARTAMENTO 1207
- 4 -> 2050194APARTAMENTO 1208
- 4 -> 2050195APARTAMENTO 1209
- 4 -> 2050196APARTAMENTO 1210
- 4 -> 2050197APARTAMENTO 1211
- 4 -> 2050198APARTAMENTO 1212
- 4 -> 2050199APARTAMENTO 1213
- 4 -> 2050200APARTAMENTO 1214
- 4 -> 2050201APARTAMENTO 1215
- 4 -> 2050202APARTAMENTO 1216
- 4 -> 2050203APARTAMENTO 1301
- 4 -> 2050204APARTAMENTO 1302
- 4 -> 2050205APARTAMENTO 1303
- 4 -> 2050206APARTAMENTO 1304
- 4 -> 2050207APARTAMENTO 1305
- 4 -> 2050208APARTAMENTO 1306
- 4 -> 2050209APARTAMENTO 1307
- 4 -> 2050210APARTAMENTO 1308
- 4 -> 2050211APARTAMENTO 1309
- 4 -> 2050212APARTAMENTO 1310
- 4 -> 2050213APARTAMENTO 1311
- 4 -> 2050214APARTAMENTO 1312
- 4 -> 2050215APARTAMENTO 1313
- 4 -> 2050216APARTAMENTO 1314
- 4 -> 2050217APARTAMENTO 1315
- 4 -> 2050218APARTAMENTO 1316
- 4 -> 2050219APARTAMENTO 1401
- 4 -> 2050220APARTAMENTO 1402

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



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

Certificado generado con el Pin No: 231114771885288059

Nro Matricula: 50C-1969900

Página 20 TURNO: 2023-766355

Impreso el 14 de Noviembre de 2023 a las 05:36:10 PM

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

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

- 4 -> 2050221APARTAMENTO 1403
- 4 -> 2050222APARTAMENTO 1404
- 4 -> 2050223APARTAMENTO 1405
- 4 -> 2050224APARTAMENTO 1406
- 4 -> 2050225APARTAMENTO 1407
- 4 -> 2050226APARTAMENTO 1408
- 4 -> 2050227APARTAMENTO 1409
- 4 -> 2050228APARTAMENTO 1410
- 4 -> 2050229APARTAMENTO 1411
- 4 -> 2050230APARTAMENTO 1412
- 4 -> 2050231APARTAMENTO 1413
- 4 -> 2050232APARTAMENTO 1414
- 4 -> 2050233APARTAMENTO 1415
- 4 -> 2050234APARTAMENTO 1416
- 4 -> 2050235APARTAMENTO 1501
- 4 -> 2050236APARTAMENTO 1502
- 4 -> 2050237APARTAMENTO 1503
- 4 -> 2050238APARTAMENTO 1504
- 4 -> 2050239APARTAMENTO 1505
- 4 -> 2050240APARTAMENTO 1506
- 4 -> 2050241APARTAMENTO 1507
- 4 -> 2050242APARTAMENTO 1508
- 4 -> 2050243APARTAMENTO 1509
- 4 -> 2050244APARTAMENTO 1510
- 4 -> 2050245APARTAMENTO 1511
- 4 -> 2050246APARTAMENTO 1512
- 4 -> 2050247APARTAMENTO 1513
- 4 -> 2050248APARTAMENTO 1514
- 4 -> 2050249APARTAMENTO 1515
- 4 -> 2050250APARTAMENTO 1516
- 4 -> 2050251APARTAMENTO 1601

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública



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

Certificado generado con el Pin No: 231114771885288059

Nro Matrícula: 50C-1969900

Página 21 TURNO: 2023-766355

Impreso el 14 de Noviembre de 2023 a las 05:36:10 PM

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

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

- 4 -> 2050252APARTAMENTO 1602
- 4 -> 2050253APARTAMENTO 1603
- 4 -> 2050254APARTAMENTO 1604
- 4 -> 2050255APARTAMENTO 1605
- 4 -> 2050256APARTAMENTO 1606
- 4 -> 2050257APARTAMENTO 1607
- 4 -> 2050258APARTAMENTO 1608
- 4 -> 2050259APARTAMENTO 1609
- 4 -> 2050260APARTAMENTO 1610
- 4 -> 2050261APARTAMENTO 1611
- 4 -> 2050262APARTAMENTO 1612
- 4 -> 2050263APARTAMENTO 1613
- 4 -> 2050264APARTAMENTO 1614
- 4 -> 2050265APARTAMENTO 1615
- 4 -> 2050266APARTAMENTO 1616
- 4 -> 2053114PARQUEADERO S2-107
- 5 -> 2082533LOCAL # 9
- 5 -> 2082534LOCAL # 9 A

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

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

Anotación Nro:	Nro corrección:	Radicación:	Fecha:
0	1		02-02-2019
SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2017-3954 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.			
2	1	C2023-21880	01-11-2023
SE INCLUYE LIBERACION PARCIAL DE LA 8 SEGUN TITULO INSCRITO VALE ART 59 LEY 1579/12 AUX 114C2023-21680			
4	1	C2019-3707	08-03-2019
MATRICULA ABIERTA PARA EL PARQUEADERO S2-107 LEY 1579 DE 2012 ART 59 AUXDE101 C2019-3707			
7	1	C2021-21160	19-01-2022
SE CORRIGE NIT VALE ART.59 LEY 1579 DEL 2012 AUXDE105 C2021-21160			
8	1	C2023-14923	29-08-2023
SE CORRIGE COMENTARIO VALE ART 59 LEY 1579/12 AUX 114C2023-14923			

\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*



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

Certificado generado con el Pin No: 231114771885288059

Nro Matricula: 50C-1969900

Página 22 TURNO: 2023-766355

Impreso el 14 de Noviembre de 2023 a las 05:36:10 PM

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

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

...

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-766355

FECHA: 14-11-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES  
REGISTRADORA PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública

**COMPRAVENTA**

Entre los suscritos:

- A. **JUAN PABLO GARCÍA HENAO**, mayor de edad, domiciliado en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 9.729.518 expedida en Armenia, quien obra en calidad de Apoderado Especial del **FIDEICOMISO 72-24** cuya vocera es la sociedad **ACCIÓN FIDUCIARIA**, sociedad anónima de servicios financieros domiciliada en \_\_\_\_\_, constituida mediante la escritura pública número 1376 otorgada el 19 de febrero de 1992 ante la notaría 10 del círculo de Cali, con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera), mediante la Resolución número 1017 del 19 de marzo de 1992, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera, según poder especial otorgado por **ACCIÓN FIDUCIARIA**, Nit. \_\_\_\_\_, actuando como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO 72-24**, con Nit. 805.012.921-0, documentos que se protocolizan con este instrumento público, por una parte y que para los efectos de este contrato se denominará **LA VENDEDORA**,
- B. **JUAN PABLO GARCÍA HENAO**, mayor de edad, domiciliado en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 9.729.518 expedida en Armenia, quien en su calidad de **APODERADO GENERAL**, obra en nombre y representación de la sociedad **APIROS S.A.S.**, con domicilio principal en Bogotá D.C., y constituida por escritura pública número siete mil setecientos noventa y cinco (7795) del veintidós (22) de agosto de mil novecientos noventa y cuatro (1994) de la Notaría Veintinueve (29) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., matriculada en la Cámara de Comercio bajo el número 461184 del Libro IX, sociedad que se transformó de sociedad limitada a sociedad por acciones simplificada, cambiando su razón social de **Apiros Ltda.** a **Apiros S.A.S.** mediante la escritura pública número cuatro mil setecientos cincuenta y cuatro (4754) del primero (1°) de julio de dos mil once (2011) otorgada en la Notaría Setenta y Dos (72) del Círculo Notarial de Bogotá, inscrita el siete (7) de julio de dos mil once (2011) bajo el No. 01493935 del Libro IX, calidad de apoderado que ostenta en virtud del poder general, amplio y suficiente conferido mediante la escritura pública número doscientos ochenta y dos (282) de fecha treinta (30) de enero de dos mil catorce (2014) otorgada en la Notaría Setenta y Dos (72) del Círculo de Bogotá D.C., inscrita el cuatro (4) de enero de dos mil catorce (2014) bajo el No. 00027301 del Libro V, en la que compareció la Doctora Jimena Santamaría Gómez, mayor de edad, vecina de esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía número 35.501.346 expedida en Bogotá D.C., en su condición de Representante Legal de **APIROS S.A.S.**, identificada con el NIT. 800.240.724-5, todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., que se protocoliza con este instrumento público, quien en el presente documento se denominará como **EL FIDEICOMITENTE** del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO 72-24**, y por la otra,

C. XXXXXXXXXXXXXXXX y XXXXXXXXXXXXXXXX, mayor(es) de edad, identificado(a)(s) con cédula(s) de ciudadanía número(s) XXXXXXXX y XXXXXXXX expedida(s) en XXXXXXXX y XXXXXXXX respectivamente, de estado(s) civil(es) casado con sociedad conyugal vigente, sin sociedad conyugal vigente, soltero(a) sin unión marital de hecho, con unión marital de hecho y domiciliado(a)(s) en la ciudad de XXXXXXXX respectivamente, quien(es) obra(n) en nombre propio y en adelante se llamará(n) **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, se ha celebrado el contrato de compraventa contenido en las siguientes:

## CLÁUSULAS

**PRIMERA.- OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO.** LA VENDEDORA en calidad de tradente y propietario fiduciario, transfiere a título de venta real y efectiva a favor de EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) y este(a)(os) a su vez adquiere(n) al mismo título, por el régimen de Propiedad Horizontal con arreglo a los términos y condiciones que en este contrato se expresan, el derecho de dominio y la posesión sobre el siguiente inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, de acuerdo con lo establecido en la Ley 675 del tres (3) de Agosto del año dos mil uno (2.001) y en el Reglamento de Propiedad Horizontal que se encuentra contenido en la escritura pública número 2923 del 28 de diciembre de 2018 otorgada en la notaría 42 del círculo notarial de Bogotá, debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá (Zona Centro), mediante la cual se constituyó la primera etapa del reglamento de propiedad horizontal del proyecto 72 Hub, y en la escritura pública número \_\_\_\_\_ ( ) de fecha \_\_\_\_ ( ) de \_\_\_\_ de dos mil veintit\_\_\_\_ (20\_\_\_\_) otorgada en la Notaría \_\_\_\_\_ ( ) del Círculo Notarial de \_\_\_\_\_, mediante la cual se constituyó la segunda etapa del reglamento de propiedad horizontal del proyecto 72 Hub, etapa denominada ALMA 72, inmueble identificado así: APARTAMENTO XXXXXXXX (EN LETRAS) - PARQUEADERO XXXXXXXX (EN LETRAS) (En caso de que haya lugar a este último) - DEPÓSITO XXXXXXXX (EN LETRAS) (En caso de que haya lugar a este último), ubicado en la segunda etapa del proyecto 72 Hub, etapa denominada ALMA 72, ubicada en la Carrera 26 (Cra. 26) número setenta y uno B – treinta (#71B – 30) de la ciudad de Bogotá D.C. de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá, que se desarrolla en el lote denominado LOTE 1, cuyas especificaciones de construcción se describen en la presente escritura.

**LINDEROS ESPECÍFICOS DEL INMUEBLE: LINDEROS DE APARTAMENTO XXXXXXXX (EN LETRAS) - PARQUEADERO XXXXXXXX (EN LETRAS) (En caso de que haya lugar a este último) - DEPÓSITO XXXXXXXX (EN LETRAS) (En caso de que haya lugar a este último).**

**ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN**

El inmueble objeto del presente acto está constituido de acuerdo con la normativa vigente y cuenta con las siguientes especificaciones de construcción:

DATOS LOTE		ETAPAS DEL PROYECTO		2							
		AREA TOTAL DEL LOTE DEL PROYECTO		1.174 m2							
DATOS TORRE	CANTIDAD DE TORRES						1	UVD			
	TIPOLOGIA		A	B	B1	C	D	D1	E		
	ETAPA 1		26	84	28	18	4	4	3	176	UVD
	ETAPA 2		32	96	32	52	0	0	0	192	UVD
			TOTAL UNIDADES						368	UVD	
	LOCALES COMERCIALES ETAPA 2								10	UVD	
	USOS APROBADOS		TIPOLOGIA: A, B, B1, E, servicios personales turísticos de escala urbana (residencias estudiantiles)								
			TIPOLOGIA: C, D, D1 vivienda no vis								
			LOCALES: 101, 102, 110. Comercio pesado escala urbana. LOCALES: 103, 104, 105, 108, 109. Comercio escala local. LOCALES: 106, 107. Servicios financieros								
	DATOS PARQUEADEROS	PARQUEADEROS ETAPA 1	CUPOS PRIVADOS	Privados para apartamentos tipo C, D y D1 (vivienda no vis)						34	UVD
Privados para comercializar con apartamentos tipo A, B, B1 y E (residencias estudiantiles)						60	UVD				
CUPOS VISITANTES			Parqueaderos visitantes (vivienda no vis y residencias estudiantiles)						44	UVD	
			TOTAL PARQUEADEROS ETAPA 1						138	UVD	
PARQUEADEROS ETAPA 2		CUPOS PRIVADOS	Privados para apartamentos tipo C (vivienda no vis)						81	UVD	
			Privados para comercializar con apartamentos tipo A, B y B1 (residencias estudiantiles)						64	UVD	
			Privados Comercio (locales 101 al 110)						7	UVD	
		CUPOS VISITANTES	Parqueaderos visitantes (vivienda no vis y residencias estudiantiles)						48	UVD	
			Parqueaderos visitantes comercio (locales 101 al 110)						23	UVD	
			TOTAL PARQUEADEROS ETAPA 2						323	UVD	
CONSOLIDADO ETAPA 1 Y 2	CUPOS PRIVADOS	Locales comerciales						7	UVD		
		Cupos para asignar a los apartamentos: C, D, D1						66	UVD		
		Cupos disponible para venta apartamentos: A, B, B1, E						324	UVD		
		TOTAL PARQUEADEROS PRIVADOS						397	UVD		

	CUPOS VISITANTES	Visitantes (vivienda no vis y residencias estudiantiles)	92	UNID
		Visitantes comercio	23	UNID
		Cupos PVR (Incluidos en cupos de visitantes)	6	UNID
		<b>TOTAL PARQUEADEROS VISITANTES</b>	<b>115</b>	<b>UNID</b>
		<b>TOTAL PARQUEADEROS</b>	<b>312</b>	<b>UNID</b>

DATOS DEPOSITOS	DEPOSITOS PRIVADOS APARTAMENTOS UBICADOS EN ETAPA 1	Sotano1	8	UNID
		Sotano2	45	UNID
		Sotano3	64	UNID
		<b>TOTAL DEPOSITOS</b>	<b>117</b>	<b>UNID</b>

DATOS DEPOSITOS	DEPOSITOS PRIVADOS APARTAMENTOS UBICADOS EN ETAPA 2	Sotano1	8	UNID
		Sotano2	28	UNID
		Sotano3	29	UNID
		<b>TOTAL DEPOSITOS</b>	<b>66</b>	<b>UNID</b>

DATOS BICICLETEROS	CUPOS BICICLETAS ETAPA 1	Sotano1+PISO 1 (18+22)	40	UNID
		Sotano2	18	UNID
		Sotano3	18	UNID
		<b>TOTAL CUPOS PARA BICICLETAS</b>	<b>76</b>	<b>UNID</b>

DATOS BICICLETEROS	CUPOS BICICLETAS ETAPA 2	Sotano1	30	UNID
		Sotano2	15	UNID
		Sotano3	18	UNID
		<b>TOTAL CUPOS PARA BICICLETAS</b>	<b>63</b>	<b>UNID</b>

AREAS DE SERVICIO Y ZONAS COMUNES	PISO 2	DEPENDENCIAS	Lobby / acceso gestoral al proyecto Casilleros apartamentos Sala de espera recepcion Area de coworking Area snacks Escalera acceso a zonas comunes pisos 3 y 4
	PISO 3	DEPENDENCIAS	Salón de juegos niños Salón de juegos Escalera acceso a zonas comunes pisos 3 y 4 zona vending machine

PISO 4	DEPENDENCIAS	Salón de reuniones 1
		Salón de reuniones 2
		Zona vending machines
		Área mobiliario equipamiento
SOTANO 1	DEPENDENCIAS ETAPA 1	Subestación eléctrica y cuarto de tableros
		Cuarto técnico para equipos ventilación sótano
		Planta eléctrica
		Cuarto de baños
		Parqueaderos de visitantes vivienda y comercio en equipo duplicador
		Área Biciateros
	DEPENDENCIAS ETAPA 2	Parqueaderos de visitantes vivienda y comercio en equipo duplicador
		Cuarto de baños
		Área Biciateros
SOTANO 2	DEPENDENCIAS ETAPA 1	Cuarto técnico para equipos ventilación sótano
		Tanque de agua etapa 2
		Escaleras de evacuación (2 unidades)
		Parqueaderos de visitantes vivienda
		Área Biciateros
	DEPENDENCIAS ETAPA 2	Escalera de evacuación
		Parqueaderos de visitantes vivienda
		Área Biciateros
SOTANO 3	DEPENDENCIAS ETAPA 1	Cuarto técnico para equipos ventilación sótano
		Cuarto de Bombas y tanque de agua etapa 2
		Escaleras de evacuación (2 unidades)
		Parqueaderos de visitantes vivienda
		Área Biciateros
	DEPENDENCIAS ETAPA 2	Escalera de evacuación
		Parqueaderos de visitantes vivienda

Área Balcones

DESCRIPCIÓN GENERAL APTOS

APTO TIPO A  
(residencias estudiantiles)

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA (INCLUYE BALCON)	27,48	m <sup>2</sup>
ÁREA CONSTRUIDA	25,12	m <sup>2</sup>
ÁREA BALCON (COMUN DE USO EXCLUSIVO)	2,34	m <sup>2</sup>
ÁREA PRIVADA	22,16	m <sup>2</sup>
CANTIDAD DE APTOS ETAPA 1	26	APTOS
CANTIDAD DE APTOS ETAPA 2	32	APTOS
ALTURA LIBRE	2,30	Mts
DESCRIPCIÓN DEPENDENCIAS	MONESPACIO CON 1 ALCoba Y AREA SOCIAL - COCINA - 1 BAÑO - BALCON	

APTO TIPO B  
(residencias estudiantiles)

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA (INCLUYE BALCON)	39,30	m <sup>2</sup>
ÁREA CONSTRUIDA	37,54	m <sup>2</sup>
ÁREA BALCON (COMUN DE USO EXCLUSIVO)	1,76	m <sup>2</sup>
ÁREA PRIVADA	33,60	m <sup>2</sup>
CANTIDAD DE APTOS ETAPA 1	84	APTOS
CANTIDAD DE APTOS ETAPA 2	96	APTOS
ALTURA LIBRE	2,30	Mts
DESCRIPCIÓN DEPENDENCIAS	ESTUDIO - SALA COMEDOR - COCINA Y ROPAS - 1 ALCoba - VESTIER - 1 BAÑO - BALCON	

APTO TIPO B1  
(residencias estudiantiles)

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA (INCLUYE BALCON)	39,82	m <sup>2</sup>
ÁREA CONSTRUIDA	37,88	m <sup>2</sup>
ÁREA BALCON (COMUN DE USO EXCLUSIVO)	1,94	m <sup>2</sup>
ÁREA PRIVADA	33,77	m <sup>2</sup>
CANTIDAD DE APTOS ETAPA 1	26	APTOS
CANTIDAD DE APTOS ETAPA 2	32	APTOS
ALTURA LIBRE	2,30	Mts
DESCRIPCIÓN DEPENDENCIAS	ESTUDIO - SALA COMEDOR - COCINA Y ROPAS - 1 ALCoba - VESTIER - 1 BAÑO - BALCON	

APTO TIPO C  
(residencia no vta)

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA (INCLUYE BALCON)	55,86	m <sup>2</sup>
ÁREA CONSTRUIDA	55,63	m <sup>2</sup>
ÁREA BALCONES (COMUNES DE USO EXCLUSIVO)	2,93	m <sup>2</sup>
ÁREA PRIVADA	48,60	m <sup>2</sup>
CANTIDAD DE APTOS ETAPA 1	35	APTOS
CANTIDAD DE APTOS ETAPA 2	32	APTOS
ALTURA LIBRE	2,30	Mts
DESCRIPCIÓN DEPENDENCIAS	COCINA - SALA COMEDOR - 2 BAÑOS - 1 ALCoba - 1 BALCON - VESTIER - HALL - CUARTO DE ROPAS	

APT  
O  
TIPO  
B  
1  
(vta)

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA (INCLUYE BALCON)	78,05	m <sup>2</sup>
ÁREA CONSTRUIDA	73,82	m <sup>2</sup>
ÁREA BALCON (COMUN DE USO EXCLUSIVO)	4,23	m <sup>2</sup>
ÁREA PRIVADA	65,59	m <sup>2</sup>
CANTIDAD DE APTOS ETAPA 1	4	APTOS
CANTIDAD DE APTOS ETAPA 2	0	APTOS
ALTURA LIBRE	2,30	Mts
DESCRIPCIÓN DEPENDENCIAS	COCINA - SALA COMEDOR - 2 BAÑOS - 2 ALCOBAS - 1 BALCON - 1 VESTIER - ESTUDIO - HALL - CUARTO DE ROPAS	

APTO TIPO D1  
(vivienda en m<sup>2</sup>)

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA (INCLUYE BALCON)	78,12	m <sup>2</sup>
ÁREA CONSTRUIDA	73,9	m <sup>2</sup>
ÁREA BALCON (COMUN DE USO EXCLUSIVO)	4,22	m <sup>2</sup>
ÁREA PRIVADA	65,59	m <sup>2</sup>
CANTIDAD DE APTOS ETAPA 1	4	APTOS
CANTIDAD DE APTOS ETAPA 2	0	APTOS
ALTURA LIBRE	2,30	Mts
DESCRIPCIÓN DEPENDENCIAS	COCINA - SALA COMEDOR - 2 BAÑOS - 2 ALCOBAS - 1 BALCON - 1 VESTIER - ESTUDIO - HALL - CUARTO DE ROPAS	

APTO TIPO E  
(vivienda estudiantil)

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA (INCLUYE BALCON)	42,24	m <sup>2</sup>
ÁREA CONSTRUIDA	38,00	m <sup>2</sup>
ÁREA BALCON (COMUN DE USO EXCLUSIVO)	4,24	m <sup>2</sup>
ÁREA PRIVADA	34,99	m <sup>2</sup>
CANTIDAD DE APTOS ETAPA 1	4	APTOS
CANTIDAD DE APTOS ETAPA 2	0	APTOS
ALTURA LIBRE	2,30	Mts
DESCRIPCIÓN DEPENDENCIAS	ESTUDIO - SALA COMEDOR - COCINA Y ROPAS - 1 ALCOBA - VESTIER - 1 BAÑO - BALCON	

DESCRIPCIÓN GENERAL LOCALIDADES COMERCIALES

LOCAL 301

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	121,4	m <sup>2</sup>
ÁREA PRIVADA	118,9	m <sup>2</sup>
ALTURA LIBRE ESTRUCTURA	4,05	Mts
USO APROBADO	COMERCIO PESADO ESCALA URBANA: Ventas de artículos agropecuarios, maquinarios, herramientas y accesorios, materiales de construcción y comercio mayorista; venta de automóviles.	
DESCRIPCIÓN DEPENDENCIAS	Los locales se entregan sin ningún tipo de acabados, con los puntos de servicios públicos a cero (energía, agua, red c) para que cada usuario haga sus diseños y distribución correspondiente. Muros, piso y techo en obra negra.	

LOCAL 302

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	124,8	m <sup>2</sup>
ÁREA PRIVADA	118,4	m <sup>2</sup>

ALTURA LIBRE ESTRUCTURA		4.10 (fachada local)	4.65	Mts
USO APROBADO	COMERCIO PESADO ESCALA URBANA: Ventas de artículos agropecuarios, maquinarias, herramientas y accesorios, materiales de construcción y comercio mayorista; venta de automóviles.			
DESCRIPCION DEPENDENCIAS	Los locales se entregan sin ningún tipo de acabados, con los puntos de servicios públicos a cero (energía, agua, red c) para que cada usuario haga sus diseños y distribución correspondiente. Muros, piso y techo en obra negra.			

LOCAL 303

AREA TOTAL CONSTRUIDA			371,2	m <sup>2</sup>
AREA PRIVADA			115,6	m <sup>2</sup>
ALTURA LIBRE ESTRUCTURA		4.10 (fachada local)	4.65	Mts
USO APROBADO	COMERCIO ESCALA ZONAL: Venta de bienes y servicios complementarios: productos alimenticios, bebidas, equipos profesionales, fotografía, calzado, productos en cuero, ropa, artículos deportivos, productos eléctricos, ferreterías, cesterías, ópticas, lámparas, muebles, medicinas, cosméticos, estéticos, metales y piedras preciosas, cristalería, joyería, anticuarios, producción y venta de artesanías, artículos para el hogar, acabados y decoración, artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, lácteos, carnes, salameñería, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías, librerías, lencería, viveros, telas, cortinas, discos, pinturas, mascotas, ferreterías, autopartes, repuestos, lujos y bisutería para automotores, juegos localizados de suerte y azar (bingo, videobingo, esferódromos y máquinas tragamonedas y casino), compraventas o casas de empeño.			
DESCRIPCION DEPENDENCIAS	Los locales se entregan sin ningún tipo de acabados, con los puntos de servicios públicos a cero (energía, agua, red c) para que cada usuario haga sus diseños y distribución correspondiente. Muros, piso y techo en obra negra.			

LOCAL 304

AREA TOTAL CONSTRUIDA			129,9	m <sup>2</sup>
AREA PRIVADA			118,1	m <sup>2</sup>
ALTURA LIBRE ESTRUCTURA		4.20 (fachada local)	4.65	Mts
USO APROBADO	COMERCIO ESCALA ZONAL: Venta de bienes y servicios complementarios: productos alimenticios, bebidas, equipos profesionales, fotografía, calzado, productos en cuero, ropa, artículos deportivos, productos eléctricos, ferreterías, cesterías, ópticas, lámparas, muebles, medicinas, cosméticos, estéticos, metales y piedras preciosas, cristalería, joyería, anticuarios, producción y venta de artesanías, artículos para el hogar, acabados y decoración, artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, lácteos, carnes, salameñería, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías, librerías, lencería, viveros, telas, cortinas, discos, pinturas, mascotas, ferreterías, autopartes, repuestos, lujos y bisutería para automotores, juegos localizados de suerte y azar (bingo, videobingo, esferódromos y máquinas tragamonedas y casino), compraventas o casas de empeño.			
DESCRIPCION DEPENDENCIAS	Los locales se entregan sin ningún tipo de acabados, con los puntos de servicios públicos a cero (energía, agua, red c) para que cada usuario haga sus diseños y distribución correspondiente. Muros, piso y techo en obra negra.			

LOCAL 305

AREA TOTAL CONSTRUIDA			100,3	m <sup>2</sup>
AREA PRIVADA			94,7	m <sup>2</sup>
ALTURA LIBRE ESTRUCTURA		4.10 (fachada local)	4.65	Mts

USO APROBADO	COMERCIO ESCALA ZONAL: Venta de bienes y servicios complementarios: productos alimenticios, bebidas, equipos profesionales, fotografía, calzado, productos en cuero, ropa, artículos deportivos, productos eléctricos, ferreterías, cacharrerías, ópticas, lámparas, muebles, medicinas, cosméticos, estatuas, metales y piedras preciosas, cristalería, juguetería, anticuarios, producción y venta de artesanías, artículos para el hogar, acabados y decoración, artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, lacteos, carnes, salameñería, rancho, licres, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías, librerías, lencería, viveros, telas, cortinas, discos, pinturas, mascotas, ferreterías, autopartes, repuestos, lujos y bodega para automotores, juegos localizados de suerte y azar (bingos, videobingos, esferodromos y máquinas tragamonedas y casinos), compraventas o casas de empeño.
DESCRIPCION DEPENDENCIAS	Los locales se entregan sin ningún tipo de acabados, con los puntos de servicios públicos a cero (energía, agua, red c) para que cada usuario haga sus diseños y distribución correspondiente. Muros, piso y techo en obra negra.

LOCAL 106

AREA TOTAL CONSTRUIDA		147,7	m <sup>2</sup>
AREA PRIVADA		177,4	m <sup>2</sup>
ALTURA LIBRE ESTRUCTURA		3	Mts
USO APROBADO	SERVICIOS FINANCIEROS: Sucursales de bancos, corporaciones, bolsa, créditos, seguros, cooperativas, casa de cambio	4,65	Mts
DESCRIPCION DEPENDENCIAS	Los locales se entregan sin ningún tipo de acabados, con los puntos de servicios públicos a cero (energía, agua, red c) para que cada usuario haga sus diseños y distribución correspondiente. Muros, piso y techo en obra negra.		

LOCAL 107

AREA TOTAL CONSTRUIDA		111,2	m <sup>2</sup>
AREA PRIVADA		106,2	m <sup>2</sup>
ALTURA LIBRE ESTRUCTURA	4.10 (fachada local)	4,65	Mts
USO APROBADO	SERVICIOS FINANCIEROS: Sucursales de bancos, corporaciones, bolsa, créditos, seguros, cooperativas, casa de cambio		
DESCRIPCION DEPENDENCIAS	Los locales se entregan sin ningún tipo de acabados, con los puntos de servicios públicos a cero (energía, agua, red c) para que cada usuario haga sus diseños y distribución correspondiente. Muros, piso y techo en obra negra.		

LOCAL 108

AREA TOTAL CONSTRUIDA		126,7	m <sup>2</sup>
AREA PRIVADA		120,9	m <sup>2</sup>
ALTURA LIBRE ESTRUCTURA	4.10 (fachada local)	4,65	Mts
USO APROBADO	COMERCIO ESCALA ZONAL: Venta de bienes y servicios complementarios: productos alimenticios, bebidas, equipos profesionales, fotografía, calzado, productos en cuero, ropa, artículos deportivos, productos eléctricos, ferreterías, cacharrerías, ópticas, lámparas, muebles, medicinas, cosméticos, estatuas, metales y piedras preciosas, cristalería, juguetería, anticuarios, producción y venta de artesanías, artículos para el hogar, acabados y decoración, artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, lacteos, carnes, salameñería, rancho, licres, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías, librerías, lencería, viveros, telas, cortinas, discos, pinturas, mascotas, ferreterías, autopartes, repuestos, lujos y bodega para automotores, juegos localizados de suerte y azar (bingos, videobingos, esferodromos y máquinas tragamonedas y casinos), compraventas o casas de empeño.		
DESCRIPCION DEPENDENCIAS	Los locales se entregan sin ningún tipo de acabados, con los puntos de servicios públicos a cero (energía, agua, red c) para que cada usuario haga sus diseños y distribución correspondiente. Muros, piso y techo en obra negra.		

LOCAL 309

AREA TOTAL CONSTRUIDA		123,9	m <sup>2</sup>
AREA PRIVADA		117,9	m <sup>2</sup>
ALTURA LIBRE ESTRUCTURA		4.10 (fachada local)	4,65 mts
USO APROBADO	COMERCIO ESCALA ZONAL: venta de bienes y servicios complementarios: productos alimenticios, bebidas, equipos profesionales, fotografía, calzado, productos en cuero, ropa, artículos deportivos, productos eléctricos, ferreterías, cacharrerías, ópticas, lámparas, muebles, medicinas, cosméticos, estéticos, metales y piedras preciosas, cristalería, juguetería, anticuarios, producción y venta de artesanías, artículos para el hogar, acabados y decoración, artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, lácteos, carnes, salameñería, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías, librerías, lenjería, viveros, teles, cortinas, discos, pinturas, misceláneas, ferreterías, autopartes, repuestos, lujos y bisutería para automotores, juegos localizados de suerte y azar (bingos, videobingos, esferódromos y máquinas tragamoneda) y casinos), comperventas o casas de empeño.		
DESCRIPCION DEPENDENCIAS	Los locales se entregan sin ningún tipo de acabados, con los puntos de servicios públicos a cero (energía, agua, red c) para que cada usuario haga sus diseños y distribución correspondiente. Muros, piso y techo en obra negra.		

LOCAL 110

AREA TOTAL CONSTRUIDA		120,2	m <sup>2</sup>
AREA PRIVADA		114,1	
ALTURA LIBRE ESTRUCTURA		4.10 (fachada local)	4,65 mts
USO APROBADO	COMERCIO PESADO ESCALA URBANA: ventas de artículos agropecuarios, maquinarias, herramientas y accesorios, materiales de construcción y comercio mayorista; venta de automóviles.		
DESCRIPCION DEPENDENCIAS	Los locales se entregan sin ningún tipo de acabados, con los puntos de servicios públicos a cero (energía, agua, red c) para que cada usuario haga sus diseños y distribución correspondiente. Muros, piso y techo en obra negra.		

COMPONENTES DEL PROYECTO

ESTRUCTURA / ARQUITECTURA

TORRE (incluye zonas comunes y porquenteros)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sistema estructural de pórticos en concreto reforzado y muros en concreto en adorno. Diseño de acuerdo a las exigencias establecidas por la NSR-10.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>La cimentación está conformada por pilotes preexcavados fundidos in situ, sobre estos se apoya la placa de cimentación.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Las placas de entrepiso de concreto aligerado de cincuenta (50) centímetros de espesor.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Muros de fachada: en mampostería a la vista, concreto a la vista y algunas zonas con acabado en pintura tipo graniplast.</li> <li>Muros divisorios internos: mampostería y/o sistema liviano acabado estuco y pintura vinílica.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>La cubierta está conformada por una placa entrepiso de concreto aligerado de 10cm con vigas de cincuenta (50) centímetros de espesor.</li> </ul>

INSTALACIONES ELECTRICAS

		<ul style="list-style-type: none"> <li>Las escaleras de sótano 1 a cubierta son en concreto reforzado afinado, con cintas antidislizantes y sus muros perimetrales interiores estarán pintados sobre el muro de concreto. Las barandas serán en cold roll pintadas con pintura electrostática, ensambladas en ambos lados del mismo material que la baranda, según requerimiento de la NSR-10</li> <li>Escalera de evacuación metálica en Fase 1 de carácter temporal, esta se reubicará a su posición final en la fase 2 de construcción.</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>La ventanería es en aluminio. NSR. Título 6-4</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Piso áreas comunes piso 2 a piso 17, enchape cerámico</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Piso en sótanos de parqueadero: concreto afinado</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Piso cuartos técnicos en sótano: concreto afinado</li> </ul>
	SUBESTACION	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ubicada en sótano 1 de parqueadero</li> <li>Muros en mampostería según requerimientos de norma</li> <li>Piso en concreto afinado</li> <li>Especificaciones de acuerdo a la normativa RETE Y NTC</li> </ul>
	BASURAS	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ubicada en sótano 1 de parqueadero</li> <li>Piso y paredes enchapadas en tableta cerámica corona ego o similar a 2m de altura con media cña perimetral, por encima de 2m pintura de muros sobre pañete</li> </ul>
	TORRE / APTOS	<p><b> Tomas e interruptores:</b> en los apartamentos de acuerdo con lo establecido en la normatividad vigente (RETE), salidas de iluminación en techo; salidas de comunicación de acuerdo con lo establecido en la normatividad vigente (RETEL).</p> <p><b>Detección de incendios:</b> detector de humo no monitoreados (de pila) en apartamentos, en zonas comunes sistema de detección de incendios en cumplimiento de lo establecido por la NIR 10.</p> <p>El componente eléctrico del proyecto podrá sufrir modificaciones debido a ajustes en la normatividad vigente o a solicitud de la empresa prestadora del servicio.</p>
	AREAS COMUNES	<p>El proyecto tendrá suplencia para zonas comunes.</p> <p><b>Tomas e interruptores:</b> áreas comunales según lo establecido en la normatividad vigente (RETE)</p> <p><b>Iluminación:</b> salidas de iluminación en techo e iluminación de emergencia según lo establecido en la normatividad vigente (retelap)</p> <p><b>Detección de incendios:</b> sistema de detección de incendios con todos los elementos requeridos para el cumplimiento de lo establecido en la NIR 10.</p> <p>El componente eléctrico del proyecto podrá sufrir modificaciones debido a ajustes en la normatividad vigente o a solicitud de la empresa prestadora del servicio.</p>

INSTALACIONES HIDROQUÍMICAS

TORRE (incluye apartamentos, zonas comunes y sótanos de parqueadero)

Sistema Hidrosanitario: El componente hidráulico se encuentra diseñado de acuerdo a lo establecido en la NTC 1500 y demás normas complementarias. Tanque de almacenamiento para 368 unidades de vivienda según lo establecido en la NTC 1500. Los desagües en las Torres serán por redes verticales a la vista por los vedos internos y conducidos hasta las cajas de recolección localizadas fuera de la torre. El proyecto contará con un sistema de redes con cajas para la conducción de residuos hasta conectar con el alcantarillado exterior RED CI. el proyecto contará con sistema de extinción de incendios de acuerdo con lo requerido según la normatividad vigente MSR 10 y normas complementarias.

DESCRIPCIÓN ACABADOS APÍZOS

PISOS

ZONA SOCIAL	Piso spc clic formato rectangular 1.20 x 0.18 mts, acabado tipo madera o similar. Guardiescoba en mdf acabado tipo madera o similar.
COCINA Y ROPAS	Piso spc clic formato rectangular 1.20 x 0.18 mts, acabado tipo madera o similar. Guardiescoba en mdf acabado tipo madera o similar.
ALCOBAS	Piso spc clic formato rectangular 1.20 x 0.18 mts, acabado tipo madera o similar. Guardiescoba en mdf acabado tipo madera o similar.
BALCONES	Piso enchape cerámico color gris formato rectangular 0.28 x 0.36 mts o similar. Guardiescoba 8 cm en cerámica del mismo tipo del enchape.
BAÑO	Zona semihúmeda: Piso Cerámico color gris formato cuadrado 0.31 x 0.51 mts. o similar con guardiescoba de 8 cm de este mismo enchape. Cajina ducha piso Cerámico color gris formato cuadrado 0.51 x 0.51 mts. o similar.

MUROS

ZONA SOCIAL	Muros de mampostería y/o sistema liviano, acabado estuco y pintura vinílica Blanca
ALCOBAS	Muros de mampostería y/o sistema liviano, acabado estuco y pintura vinílica Blanca
BAÑO	Muros de baño en mampostería. Muros de mampostería y/o sistema liviano. Cajina ducha con acabado en cerámica blanca formato rectangular 0.30 x 0.45 mts o similar. Muros en zona seca de baño es en acabado estuco y pintura vinílica blanca. Muro detrás del lavamanos y sanitario con enchape cerámico hasta media altura, parte superior acabado estuco y pintura vinílica.
COCINA Y ROPAS	Muros de cocina y ropas en pintura vinílica, el salpicadero del área de ropas (áreas C, D y D1) es en cerámica blanca formato rectangular o similar, el salpicadero de cocina será en cerámica blanca formato rectangular 0.25 x 0.43 mts o similar.

TECHOS

ZONA SOCIAL	Géorgeso en sistema liviano tipo (drywall) o similar, y pintura vinílica blanca.
ALCOBAS	
COCINA Y ROPAS	
BAÑO	

ACCESORIOS

BAÑOS	Lavamanos cerámico de 1 pieza blanco instalado sobre mueble de madera acabado melamino tipo madera o similar. Sanitario ref. AVANTI PLUS redonda blanco o similar.
-------	---

	<p>División de baño en vidrio con puerta batiente</p>
COCINA + ROFAS	<p>Mesón mueble de cocina en piedra sintetizada color blanco o similar.                  Lavadero en plástico (Triplek o similar) se incluye mueble inferior (solo en apartamentos tipo C, D y D1)                  Estufa a gas de 4 puestos para los autos tipo C, D, D1                  Estufa a gas de 2 puestos para los apartamentos tipo A, B, E1 y E.                  Campana extractora                  Hornos a gas.</p>
PUERTAS Y ARMARIOS	<p>Puertas de acceso a los apartamentos aglomerado acabado melamina tipo madera o similar.                  Puertas interiores de madera aglomerado acabado en melamina tipo madera o similar.                  Closets de madera aglomerado acabado melamina tipo madera o similar.                  Mueble de cocina superior en madera aglomerado acabado melamina o similar.                  Mueble de cocina inferior en madera aglomerado acabado melamina o similar.</p>
LUMINACIÓN	Salidas de iluminación tipo bola led o similar en techo.
VENTANERA	Ventanera en aluminio y vidrio cumpliendo con la norma NSR-10 Título K-4
COMUNICACIONES	<p>Servicios: Se entregan puntos de tomas de usuario según RETEL, con tapa ciega con hueco para pasa cordón, el cableado va por cuenta del operador de servicio. Todo el proyecto tiene el diseño de acuerdo al reglamento RETEL.</p> <p>Para el sistema TOT viene cableado y funcionando al 100%</p>
GAS	Se entregan dos puntos de gas en la cocina (estufa y horno), punto de gas en balcón para calentador de paso, (no incluido)
CITOFONIA	Será virtual, aplicación móvil o similar
ENERGIA	Se entrega el componente eléctrico diseñado de acuerdo a lo establecido en el RETE. Tomas e interrupciones de acuerdo al debido cumplimiento de la norma RETE, en los balcones se incluye salida de iluminación en techo.
HIDROGRANTARIOS	<p>Se entrega red para agua fría para las zonas húmedas. Se entrega red de agua caliente para la ducha de baño y lavamanos.                  Para lavaplatos y lavadora se deja punto de agua caliente y fría.                  Las tuberías de desagües son bajo placa desoligados cubiertos con drywall, y bajan por redes verticales verticales.</p>
ADAMADOS PUNTEOS PUROS	<p>PISOS</p> <p>Placa en concreto aligerado 50 mm con afínado y enchape de cerámica.</p>
	<p>MUROS</p> <p>Muros en concreto reforzado y/o mampuesto, estucado, pintado.</p>
	<p>TECHOS</p> <p>Placa de concreto con acabado ciomaso sistema liviano (drywall) y pintura vinílica blanca.</p>
	<p>ESCALERAS</p> <p>Las escaleras de piso 1 a piso cubierta son en concreto reforzado afínado (fase 1), con cintas antiderrapantes y sus muros perimetrales estarán pintados sobre el muro en concreto. Las barandas serán en cold rolled pintadas con pintura electrocática, pasamanos en ambos lados del mismo material que la baranda, a la altura de la norma NSR-10                  Escalera metálica temporal en fase 1 para cumplir requerimiento de ejecución, esta escalera se trasladará a su posición final durante la construcción de la fase 2.</p>

LUMINACIÓN	El sistema de iluminación será mediante sensores de movimiento según requerimiento del diseñador de iluminación. El proyecto contará con iluminación de emergencia en las zonas comunes de acuerdo a la ruta de evacuación. Iluminación general en los puntos fijos de las torres tendrán salidas de iluminación en muro y/o techo. De acuerdo al diseño, en cumplimiento de RETIAP
------------	---

DOTACIÓN COMUNAL	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="196 527 310 653">PORTERIA LOBBY</td> <td data-bbox="310 527 1393 653">Mueble de recepción, casilleros, Zona de coworking privado (puertas individuales), sala de espera lobby.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="196 653 310 764">SALÓN DE JUEGOS</td> <td data-bbox="310 653 1393 764">Semi dotado con 2 mesas de ping pong, área para vending, mobiliario fijo para esparcimiento.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="196 764 310 875">SALÓN DE NIÑOS</td> <td data-bbox="310 764 1393 875">Semi dotado con juegos infantiles para niños de 2 a 6 años.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="196 875 310 966">AREA SNACKS</td> <td data-bbox="310 875 1393 966">Semi dotado, Con mueble tipo barra, mesas y sillas.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="196 966 310 1077">CUBIERTA TRANSITABLE</td> <td data-bbox="310 966 1393 1077">2 módulos de BBI semi dotados con cubierta liviana, 2 centros de fuego con mobiliario fijo.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="196 1077 310 1188">SALAS DE REUNIÓN</td> <td data-bbox="310 1077 1393 1188">Semi dotadas con mesas y sillas, espacio para vending machine, mobiliario para esparcimiento.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="196 1188 310 1316">CUARTO BASURAS</td> <td data-bbox="310 1188 1393 1316">Zorra Porta Canecas en estructura Metálica (1 unidad) - Canecas plásticas de 55 Galones (45 unidades para todo el proyecto) 1 caneca x cada 8 Unidades de vivienda.</td> </tr> </table>	PORTERIA LOBBY	Mueble de recepción, casilleros, Zona de coworking privado (puertas individuales), sala de espera lobby.	SALÓN DE JUEGOS	Semi dotado con 2 mesas de ping pong, área para vending, mobiliario fijo para esparcimiento.	SALÓN DE NIÑOS	Semi dotado con juegos infantiles para niños de 2 a 6 años.	AREA SNACKS	Semi dotado, Con mueble tipo barra, mesas y sillas.	CUBIERTA TRANSITABLE	2 módulos de BBI semi dotados con cubierta liviana, 2 centros de fuego con mobiliario fijo.	SALAS DE REUNIÓN	Semi dotadas con mesas y sillas, espacio para vending machine, mobiliario para esparcimiento.	CUARTO BASURAS	Zorra Porta Canecas en estructura Metálica (1 unidad) - Canecas plásticas de 55 Galones (45 unidades para todo el proyecto) 1 caneca x cada 8 Unidades de vivienda.
PORTERIA LOBBY	Mueble de recepción, casilleros, Zona de coworking privado (puertas individuales), sala de espera lobby.														
SALÓN DE JUEGOS	Semi dotado con 2 mesas de ping pong, área para vending, mobiliario fijo para esparcimiento.														
SALÓN DE NIÑOS	Semi dotado con juegos infantiles para niños de 2 a 6 años.														
AREA SNACKS	Semi dotado, Con mueble tipo barra, mesas y sillas.														
CUBIERTA TRANSITABLE	2 módulos de BBI semi dotados con cubierta liviana, 2 centros de fuego con mobiliario fijo.														
SALAS DE REUNIÓN	Semi dotadas con mesas y sillas, espacio para vending machine, mobiliario para esparcimiento.														
CUARTO BASURAS	Zorra Porta Canecas en estructura Metálica (1 unidad) - Canecas plásticas de 55 Galones (45 unidades para todo el proyecto) 1 caneca x cada 8 Unidades de vivienda.														

MEMORIA DESCRIPTIVA	<p>El proyecto Alma 72, está ubicado en Bogotá D.C, en la carrera 24 con calle 72. Consta de 1 torre de cincuenta (57) pisos, primer piso con 02 locales comerciales, 16 pisos destinados a vivienda no vi y servicios personales turísticos de escala urbana (residencias estudiantiles), y 3 sótanos de parqueadero.</p> <p>Tipo A: 58 aptos de área construida de 27.46m<sup>2</sup> y área privada de 22.36m<sup>2</sup>. Área Balcón 2.34m<sup>2</sup>. servicios personales turísticos (residencias estudiantiles)</p> <p>Tipo B: 180 aptos de área construida de 39.50m<sup>2</sup>, área privada de 35.60m<sup>2</sup>, Área Balcón 1.90m<sup>2</sup>. servicios personales turísticos (residencias estudiantiles)</p> <p>Tipo B1: 60 aptos de área construida de 39.92m<sup>2</sup>, área privada de 35.77m<sup>2</sup>, Área Balcón 1.96m<sup>2</sup>. servicios personales turísticos (residencias estudiantiles)</p> <p>Tipo C: 58 aptos de 58.89m<sup>2</sup> de área construida, 48.60m<sup>2</sup> de área privada, Área Balcón 2.00m<sup>2</sup>. Vivienda no vi</p> <p>Tipo D: 4 aptos de 78.05m<sup>2</sup> de área construida, área privada de 65.36m<sup>2</sup>. Área Balcón 4.22m<sup>2</sup>. Vivienda no vi</p>
---------------------	---

Tipo D1: 4 aptos de 79.12m<sup>2</sup> de área construida, Área privada de 63.55m<sup>2</sup>, Área Balcón 4.23m<sup>2</sup>, Vivienda de uso  
 Tipo E: 4 aptos de 42.24 m<sup>2</sup> de área construida, 34.93m<sup>2</sup> de área privada, Área Balcón 3.64m<sup>2</sup>, servicios personales turísticos (residencias estudiantiles)

El proyecto cuenta con un total de 388 unidades distribuidas de la siguiente forma: 56 unidades de vivienda no vis y 802 residencias estudiantiles.  
 10 locales comerciales, 109 parqueaderos privados, 113 parqueaderos para visitantes, de los cuales hay 9 parqueaderos para personas con movilidad reducida para un total de 932  
 auto-vehículos, 138 parqueaderos para bicicletas ubicados en los sótanos 1, 2 y 3 y primer piso.  
 Áreas comunes compartidas con etapa 1 (hub 72): Salón de niños, bar, salón de juegos, zona lounge, sala de juntas, piscina, salón de golf, sauna y gimnasio.  
 Áreas comunes etapa (ajma 72): Lobby recepción, Casilleros, Área snacks, Área coworking, salón de juegos, salón de niños, salas de reunión, Áreas BBQ en cubierta.  
 Se entregan con 3 ascensores en las zonas comunes, dos (2) ascensores con 18 paradas, sótanos 1, 2 y desde área 2 hasta piso 17, uno (1) ascensor con 10 paradas desde planta 3 hacia  
 cubierta piso 18. (los ascensores no tendrán parada en el piso 1 de locales comerciales).  
 En el sótano 1, se instalarán 72 equipos duplicadores de parques, para visitantes de vivienda y comercio.

El proyecto entregará en 2 etapas:

**ETAPA 1:** Compuesta por 176 apartamentos, 26 apartamentos tipo A, 84 apartamentos tipo B, 25 apartamentos tipo B1, 26 apartamentos tipo C, 4 apartamentos tipo D, 4 apartamentos  
 tipo D1 y 4 apartamentos tipo E, dos (2) ascensores, uno de 20 paradas y uno de 18 paradas, 40 equipos duplicadores instalados en sótano 1 para parqueaderos de visitantes, una  
 escalera de emergencia y una escalera metálica de emergencia temporal.  
 Áreas comunes a entregar en etapa 1: lobby recepción, Casilleros, Área snacks, Área coworking, salón de juegos, salón de niños, salas de reunión.  
 Parqueaderos privados vivienda y residencias estudiantiles: 24 unidades  
 Parqueaderos visitantes vivienda no vis y residencias estudiantiles: 44 unidades  
 Total parqueaderos etapa 1: 138 unidades.  
 Tanque de agua y cuarto de bombas, Subestación eléctrica y cuarto de tablero, Cuadro térmico para equipos de ventilación, Una planta eléctrica que cubre la sujeción de zonas comunes  
 y locales comerciales, Study y cuarto de bañeros, 76 cupos para bicicletas.

**ETAPA 2:** Compuesta por 192 apartamentos, 30 apartamentos tipo A, 95 apartamentos tipo B, 32 apartamentos tipo B1, 32 apartamentos tipo C, 0 apartamentos tipo D, 0 apartamentos  
 tipo D1 y 0 apartamentos tipo E, y un (1) ascensor de 18 paradas y una escalera de emergencia.  
 Áreas comunes a entregar en etapa 2: cubierta transitable BBQ, 32 equipos duplicadores de parques instalados en sótano 1 para parqueaderos de visitantes.  
 Parqueaderos privados vivienda y residencias estudiantiles: 66 unidades  
 Parqueaderos privados comercio: (locales 301 al 318): 7 unidades  
 Parqueaderos visitantes vivienda y residencias estudiantiles: 48 unidades  
 Parqueaderos visitantes comercio: 21 unidades.  
 Total parqueaderos etapa 2: 174 unidades.  
 62 cupos para bicicletas.  
 10 locales comerciales.

**RED ELECTRICA INTERIOR:**

Tomas e interruptores: en los apartamentos de acuerdo con lo establecido en la normatividad vigente (RETIE). Salidas de iluminación en techo, salidas de comunicación de acuerdo con lo establecido en la normatividad vigente (RITEL).

Detección de incendios: detector de humo no monitoreados (de pilas) en apartamentos, en zonas comunes sistema de detección de incendios en cumplimiento de los establecido por la NSR 10.

El componente eléctrico del proyecto podrá sufrir modificaciones debido a ajustes en la normatividad vigente o a solicitud de la empresa prestadora del servicio.

**INSTALACIONES HIDROSANITARIAS:**

El componente hidráulico se encuentra diseñado de acuerdo a lo establecido en la NTC 1500 y demás normas complementarias. Se entrega red para agua fría para las zonas húmedas. Se entrega red de agua caliente para la ducha de baño y lavamanos.

Para lavaplatos y lavadora se deja punto de agua caliente y fría.

Las tuberías de desagües son bajo placa descolgados cubiertos por drywall, y bajan por redes sanitarias verticales.

#### **INSTALACIÓN GAS DOMICILIARIA:**

Las redes de gas del urbanismo externo se dejan instaladas hasta el nicho de los centros de medida; la vivienda cuenta con la red interna de gas y consta de punto de gas para la cocina (estufa) y para el horno. También se entrega punto de gas en el balcón para el calentador de paso (este calentador nos se entrega por el vendedor). Los derechos de conexión que se pagan a la Empresa de Gas, así como valores adicionales no contemplados en la venta de la vivienda, serán por cuenta del comprador.

**INFRAESTRUCTURA ELECTRICA:** El proyecto podrá contar con subestación cuya especificación dependerá del diseño eléctrico aprobado para su instalación de acuerdo al convenio que se suscriba con Enel Codensa S.A. ESP, o la entidad que haga sus veces.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** El inmueble así alinderado se encuentra registrado en el folio de matrícula inmobiliaria número **50C-1969900** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** La descripción del inmueble objeto de esta compraventa ha sido tomada del Reglamento de Propiedad Horizontal.

**PARÁGRAFO TERCERO:** No obstante, la anterior individualización del inmueble de área, cabida, linderos y descripción de la construcción, la venta se hace como cuerpo cierto e incluye todas las mejoras, anexidades, usos, costumbres, servidumbres y zonas comunes que legalmente le correspondan, de tal suerte que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la aquí declarada, no afectará la validez del negocio ni dará lugar a reclamos por ninguna de las partes.

**PARÁGRAFO CUARTO:** Los materiales de acabados nacionales o importados, en caso de que haya lugar a ellos, podrán ser reemplazados sin previo aviso por otros de igual calidad a los exhibidos en el inmueble modelo, a juicio del FIDEICOMITENTE, lo cual autorizó(aron) expresamente EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) al FIDEICOMITENTE. **PARÁGRAFO QUINTO:** EL FIDEICOMITENTE solicitará al Instituto Geográfico Agustín Codazzi, o la oficina catastral que haga sus veces, que efectúe el trámite correspondiente para el desenglobe catastral de las unidades de inmobiliarias constitutivas de la segunda etapa del proyecto 72 Hub, etapa denominada Alma 72, el cual se surtirá

dentro de los procedimientos y reglamentos que para tal efecto establezca dicha entidad, una vez tenga lugar la venta del último inmueble, pero no se compromete en una fecha determinada para obtener el número de la cédula catastral individual debido a que es un trámite interno de la entidad mencionada y no hay certeza de la duración de la misma.

**PARÁGRAFO SEXTO:** Los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados se referirán a aquellos localizados en cada uno de los edificios o etapas cuya construcción se haya concluido.

**PARÁGRAFO SÉPTIMO:** EL FIDEICOMITENTE se encuentra plenamente facultado para desarrollar y construir en un futuro la totalidad de las etapas que se lleguen de constituir en el proyecto 72 Hub, lo que implica, la facultad para desarrollar las obras hasta culminar la construcción de las unidades privadas y zonas comunes, la permanencia de campamentos de obra, el acceso de todo el personal requerido para la ejecución de las construcciones, el acceso de materiales, maquinaria, vehículos y equipos para la obra, la permanencia de una sala de ventas, la permanencia de unidades inmobiliarias modelo para la visita de potenciales clientes y el libre acceso de los potenciales clientes, en el horario establecido por el propietario inicial, así como la demolición de cerramientos o barreras físicas para integrar todas las etapas del proyecto.

**PARÁGRAFO OCTAVO** Los bienes comunes localizados en las etapas del proyecto 72 Hub, pertenecen en común y proindiviso a todos los propietarios de los bienes privados de las distintas etapas. En el reglamento de propiedad horizontal se regularán las condiciones en las que se podrían hacer uso y goce de las zonas comunes localizadas en cada una de las etapas, con lo cual se obliga a cumplir el COMPRADOR.

**PARÁGRAFO NOVENO:** En los términos del artículo 7º de la ley 675 de dos mil uno (2001), EL FIDEICOMITENTE queda facultado para que, en la medida que se aprueben las licencias de construcción para las etapas subsiguientes del Conjunto, las integre mediante una escritura adicional y para que, en consecuencia, realice el nuevo cálculo de los coeficientes de copropiedad, los cuales, según lo ordena la ley, tendrán carácter provisional, hasta cuando se integre la última etapa, evento en el cual tendrán carácter definitivo.

**PARÁGRAFO DÉCIMO:** EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) que se podrán presentar modificaciones en los linderos del proyecto que podrán significar un ajuste en el área construida de las unidades privadas, que no afectarán las áreas privadas.

**SEGUNDA.-** Que el inmueble objeto de esta negociación hace parte de la etapa 2 del proyecto denominado 72 Hub, etapa denominada Alma 72, ubicado en la Carrera 26 (Cra. 26) número setenta y uno B – treinta (#71B – 30) de la ciudad de Bogotá D.C., etapa que está conformada por sesenta y seis (66) unidades de apartamentos (vivienda no vis), trescientas dos (302) unidades de residencias estudiantiles (servicios turísticos de escala urbana), diez (10) locales comerciales, ciento noventa y nueve (199) parqueaderos privados, ciento quince (115) parqueaderos para visitantes (dentro de los

que se cuentan nueve (9) parqueaderos para personas con movilidad reducida), ciento treinta y ocho (138) parqueaderos para bicicletas, distribuidos en una torre de diecisiete (17) pisos y tres (3) sótanos de parqueadero. Esta segunda etapa del proyecto estará compuesta, a su vez, por dos (2) subetapas, cuya composición quedó especificada en la memoria descriptiva que hace parte integral del presente documento. Además de los bienes mencionados, el proyecto también está conformado por las zonas y bienes comunes que lo integran; esta segunda etapa del proyecto cuenta con licencia de construcción. El lote sobre el que se desarrolla el proyecto cuenta con la Cédula Catastral No. 007302251000000000 y con el código homologado de identificación predial (CHIP) No. AAA0257BKDE, y tiene una cabida total aproximada de ocho mil ciento treinta y cuatro metros cuadrados con siete decímetros cuadrados (8.134,07 M<sup>2</sup>), los cuales están comprendidos dentro de los siguientes linderos:

#### LOTE

1:

Entre los puntos uno (1) y veintidós (22), en línea recta y curva, pasando por los puntos diecinueve (19), veinte (20) y veintiuno (21), en longitudes de sesenta y seis metros con cuarenta y un centímetros (66,41 m), diez metros con noventa y tres centímetros (10,93 m), nueve metros con cuarenta y tres centímetros (9,43 m) y doce metros con ochenta y tres centímetros (12,83 m), con el predio de Control Ambiental. Entre los puntos veintidós (22) y nueve (9), en línea recta, quebrada y recta, pasando por los puntos veintitrés (23), veinticuatro (24), veinticinco (25) y veintiseis (26), en longitudes de cincuenta y un metros con ochenta y siete centímetros (51,87 m), veintiseis metros con cincuenta y cuatro centímetros (26,54 m), dieciseis metros con noventa y cuatro centímetros (16,94 m), cincuenta y un metros con cincuenta y siete centímetros (51,57 m) y treinta y cuatro metros con cincuenta y un centímetros (34,51 m), parte con el predio Cesión Parque, parte con el predio Cesión Equipamiento y parte con el predio Control Ambiental, de la misma Urbanización. — Entre los puntos nueve (9) y cuatro (4), en línea recta y quebrada, pasando por los puntos ocho (8), siete (7) y cuatro (4), en longitudes de sesenta y cinco metros con sesenta centímetros (65,60 m), dos metros con veintiseis centímetros (2,26 m), veinticinco metros con sesenta y siete centímetros (25,67 m), un metro con dieciseis centímetros (1,16 m) y dos metros con setenta y siete centímetros (2,77 m) con el Parque Los Alcázares. -----  
Entre los puntos cuatro (4) y uno (1), en línea quebrada y recta, pasando por los puntos tres (3) y dos (2), en longitudes de diecinueve metros con treinta y siete centímetros (19,37 m), dos metros con setenta y tres centímetros (2,73 m), noventa y ocho metros con noventa y seis centímetros (98,96 m), parte con el Parque Los Alcázares y parte con la Carrera Veintiseis (26) y encierra. -----

Este inmueble se identifica con el folio de matrícula 50C-1969900 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá (Zona Centro).

**TERCERA.- RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.-** El inmueble objeto de la presente compraventa se encuentra sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de acuerdo con lo establecido en la Ley 675 del tres (3) de agosto del año dos mil uno (2.001) y en el Reglamento de Copropiedad del proyecto el cual se encuentra contenido en la escritura pública número 2923 del 28 de diciembre de 2018 otorgada en la notaría 42 del círculo notarial de Bogotá, mediante la cual se constituyó la primera etapa del reglamento de propiedad horizontal del proyecto 72 Hub, y en la escritura pública número \_\_\_\_\_ ( ) de fecha \_\_\_\_\_ ( ) de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_ (20\_\_ ) otorgada en la Notaría \_\_\_\_\_ ( ) del Círculo Notarial de \_\_\_\_\_, mediante la cual se adicionó la segunda etapa al reglamento de propiedad horizontal, etapa denominada Alma 72, a la cual pertenece la unidad inmobiliaria objeto del presente instrumento público, escrituras debidamente registradas en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá (Zona Centro), en el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1969900, reglamento de propiedad horizontal al que se podrán integrar las etapas subsiguientes sin necesidad de autorización previa de los órganos de administración del conjunto residencial, mediante una(s) escritura(s) de adición, en la(s) que se identificará(n) el(los) bien(es) privado(s) y los bienes comunes localizados en las etapas subsiguientes del proyecto, en caso de que haya lugar a ellas. Además del dominio individual y la posesión de la unidad privada que se transfiere por éste contrato, la venta incluye un derecho sobre la propiedad de los bienes comunes y los equipamientos del proyecto 72 Hub; el índice de cada una de las unidades con respecto a los bienes comunes generales de propiedad, uso y goce de todo el proyecto, se contiene en la tabla de coeficientes de COPROPIEDAD Y GASTOS, la cual está contenida en el instrumento público contentivo del reglamento de propiedad horizontal recién mencionado, junto con sus escrituras de aclaraciones, adiciones, modificaciones y/o correcciones a las que haya lugar.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) que conoce(n) los planos que conforman las unidades privadas y declara(n) haber identificado plenamente sobre ellos el inmueble materia del presente contrato, y por el conocimiento adquirido en esta forma declara(n) su conformidad al respecto; y bienes comunes del proyecto y las especificaciones de construcción, las cuales se obliga(n) a respetar, así como el texto del reglamento de Propiedad Horizontal a que está sometido el inmueble objeto de la presente venta, reglamento que declara(n) conocer y haber leído en su integridad antes de la firma del presente documento y que acepta(n) por haberlo tenido a su disposición en las oficinas de **APIROS S.A.S.**, y que por lo tanto una vez le(s) sea transferida la propiedad sobre el inmueble objeto del presente contrato, se obliga(n) a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento, especialmente al pago oportuno de las expensas comunes que le(s) corresponda a partir de la fecha fijada para la entrega del inmueble, al igual que sus causahabientes a cualquier título. En dicho reglamento habrá estipulaciones relativas a requisitos

y limitaciones para realizar modificaciones posteriores a las unidades privadas o al proyecto y que en todo caso deberán contar previamente con la licencia o el permiso de las autoridades respectivas. EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) confiere(n) a LA VENDEDORA y/o EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, o a quien ceda sus derechos, amplias facultades para realizar las modificaciones necesarias al reglamento de propiedad horizontal, sin necesidad de posterior autorización, individual o dentro de la Asamblea de propietarios, y mientras la parte VENDEDORA ostente la calidad de propietario inicial del Proyecto, de conformidad con lo previsto en la ley seiscientos setenta y cinco (675) de dos mil uno (2001).

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR podrá introducir unilateralmente las modificaciones que considere del caso, y que sean convenientes y pertinentes al planteamiento general del proyecto y al reglamento de propiedad horizontal, sin disminuir el área privada y las especificaciones del bien privado en venta, de conformidad con lo regulado en el presente documento.

**PARÁGRAFO TERCERO:** EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) declara(n) conocer y aceptar que la estratificación de los predios sobre el(los) cual(es) se edifica la etapa denominada Alma 72, que hace parte del proyecto 72 Hub, podrá(n) variar si así lo disponen las autoridades competentes.

**CUARTA. - TRADICIÓN. LA VENDEDORA** declara que adquirió el inmueble objeto del presente contrato de la siguiente manera:

1. Que la Sociedad ACCIÓN FIDUCIARIA, NIT. \_\_\_\_\_ como vocera y representante del PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO 72-24 a quien representa, es propietaria de un lote de terreno denominado Lote 1, ubicado en la Carrera 26 (Cra. 26) número setenta y uno B – treinta (#71B – 30) de la ciudad de Bogotá D.C., identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1969900 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, tras adquirir su propiedad mediante la transferencia, así:

1. Inicialmente adquirió el derecho de dominio sobre un predio de mayor extensión que se identificaba con el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-378618, con la cédula catastral número 71 24 5 y con el Código Homologado de Identificación Predial CHIP AAA0085LJKC, por transferencia que a título de aporte en fiducia mercantil le hicieron los señores LUCAS FIDOLO GONZÁLEZ VÉLEZ, MATEO GONZÁLEZ VÉLEZ y SIMÓN GONZÁLEZ VÉLEZ, según consta en la escritura pública número mil setecientos ochenta y uno (#1.781) del trece (13) de mayo de dos mil quince (2015) otorgada en la Notaría Sexta (6ª) del Círculo de Bogotá. ---
2. Después solemnizó la constitución de la URBANIZACIÓN 72 HUB, que se desarrolla en ese predio, en los términos de la escritura pública número ochocientos noventa y nueve (#899) del seis (6) de mayo de dos mil dieciséis

(2016) otorgada en la Notaría Cuarenta y Dos (42) del Circulo de Bogotá, dando lugar así, entre otros, a la formación del predio denominado LOTE UNO (1), que se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1969900 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Centro, con la cédula catastral número 007302251000000000 y con el Código Homologado de Identificación Predial CHIP AAA0257BKDE

También ostenta la propiedad de las edificaciones por haberlas levantando a sus propias expensas, para lo cual obtuvo previamente la Licencia Urbanística de Construcción No. 11001-3-22-2018 expedida el ocho (8) de septiembre de dos mil veintidós (2022), ejecutoriada el veintiocho (28) de diciembre de dos mil veintidós (2022), con Número de Radicación 11001-3-21-2286 y fecha de radicación del veintidós (22) de diciembre de dos mil veintiuno (2021). Posteriormente, mediante la Resolución número \_\_\_\_ ( ) del \_\_\_\_ ( ) de \_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_ (20\_\_ expedida en la Curaduría No. \_\_ de \_\_\_\_, se aprobaron los planos de alinderamiento y el cuadro general de áreas para el sometimiento al régimen de propiedad horizontal de la etapa denominada Alma 72, que hace parte del proyecto 72 Hub.

**PARAGRAFO.** La construcción de la etapa 2 del proyecto 72 Hub, etapa denominada Alma 72, está siendo ejecutada por la sociedad APIROS S.A.S. en calidad de FIDEICOMITENTE en los términos que se establecen en virtud del Contrato de Fiducia constitutivo del Fideicomiso 72-24, inicialmente constituido mediante documento privado del 14 de abril de 2015, varias veces ajustado mediante los otrosis 1, 2, 3, 4 y 5, del 19 de abril de 2016, del 9 de junio de 2016, del 28 de noviembre de 2018, del 29 de noviembre de 2019 y del 2 de marzo de 2021, respectivamente, patrimonio autónomo en el que Apiros S.A.S. ostenta la calidad de fideicomitente en virtud de la cesión de parte de la posición contractual de fideicomitente y beneficiario que le hizo Avenida Capital de Colombia S.A.S., junto con sus derechos fiduciarios en ese contrato de fiducia, única y exclusivamente respecto del área del lote en el que se desarrollará la etapa 2 del proyecto 72 Hub, etapa denominada Alma 72, con el fin de que Apiros S.A.S. fuera quien adelantara bajo su exclusiva y excluyente responsabilidad, por su cuenta y riesgo, la construcción y desarrollo de la segunda etapa recién mencionada. Sin perjuicio de todo lo anterior, el COMPRADOR manifiesta que conoce y acepta que el VENDEDOR, en calidad de fideicomitente, también constituyó el patrimonio autónomo denominado Fideicomiso 72 Hub Segunda Etapa Vivienda Apiros, también administrado por Acción Fiduciaria, a través del cual llevó a cabo la recepción y administración de los recursos dinerarios recaudados para el desarrollo de la segunda etapa del proyecto.

**QUINTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.** El precio de la venta es la cantidad de XXXXXXXXXXXXXXX (\$XXXXXXXX) moneda corriente, que EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) se obliga(n) a pagar en favor de LA VENDEDORA, así:

A) La suma de XXXXXXXXXXXXX (\$XXXXXXX) **MONEDA CORRIENTE**, que LA VENDEDORA declara recibidos a entera satisfacción.

B) La suma de XXXXXXXXXXXXX (\$XXXXXXX) **MONEDA CORRIENTE**, con los recursos propios de EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) que se encontraban consignados e inmovilizados en la cuenta de ahorro programado en los términos previstos en el Decreto 1077 del 26 de mayo de 2015, cantidad esta de dinero que LA VENDEDORA declara recibida a entera satisfacción;

C) La suma de XXXXXXXXXXXX (\$XXXXXXX) **MONEDA CORRIENTE** con los recursos de EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) que se encontraban consignados e inmovilizados a su nombre en el Fondo de Pensiones y Cesantías XXXXXXXXXXXX en los términos previstos en el Decreto 1077 del 26 de mayo de 2015, cantidad esta de dinero que LA VENDEDORA declara recibida a entera satisfacción.

D) El saldo, es decir la suma de XXXXXXXXXXXXX (\$XXXXXXX) con el producto líquido de un crédito hipotecario de primer grado que para tales efectos le ha otorgado el BANCO \_\_\_\_\_ en adelante el BANCO, identificado con NIT. \_\_\_\_\_, a EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) y que será girado de la siguiente manera: LA VENDEDORA y EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES), autorizan expresa e irrevocablemente a BANCO \_\_\_\_\_, para que con el producto del préstamo que le fue otorgado a EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) se cancele, en primer término, la prorrata que le corresponde a este apartamento del crédito constructor otorgado por BANCO \_\_\_\_\_ a LA VENDEDORA y en caso, de no existir saldo pendiente de pago, dicho desembolso sea entregado directamente a LA VENDEDORA mediante cheque.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Tanto EL FIDEICOMITENTE como EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) manifiestan expresamente que conocen y aceptan el reglamento de crédito de el BANCO.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** El trámite y el perfeccionamiento del crédito otorgado por el BANCO, mencionado en la presenta cláusula, deberán sujetarse en un todo a los requisitos, formalidades y condiciones que la mencionada entidad financiera exija para tal efecto. Será obligación especial de EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES), adelantar oportunamente todas las gestiones que el BANCO le(s) exija como requisitos previos a la aprobación y/o al perfeccionamiento de la relación crediticia, tales como suministro de información, documentación, tramite y suscripción de contratos de seguros y la consecuente presentación de las pólizas, firma y registro de pagarés, otorgamiento de garantías reales o personales, etc.

**PARÁGRAFO TERCERO:** En el evento que el BANCO, entidad que otorgó el crédito no haga el desembolso de la suma asignada o lo haga por un menor valor, dicha suma será cancelada directamente a LA VENDEDORA, con recursos propios por EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) a más tardar dentro de los veinte (20) días siguientes a la fecha de la notificación al EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, de la negación del desembolso del crédito o del desembolso parcial de los mismos, suma que será cancelada en efectivo

o en cheque de gerencia.

**PARÁGRAFO CUARTO:** EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) suscribe(n) junto con este documento un pagaré a favor del EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, por el mismo valor del crédito aprobado por el BANCO y de los intereses convenidos a EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, mientras se hacen efectivos dichos desembolsos y sin perjuicio del pagaré que debe(n) suscribir a la orden de la(s) citada(s) entidad(es).

**PARÁGRAFO QUINTO:** Desde la fecha de entrega del inmueble o desde la fecha en que éste se entienda entregado y hasta la fecha de desembolso efectivo de cualquiera de los pagos señalados en el literal **D)**, cuyos valores están referidos en la presente Cláusula, EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) reconocerá(n) a **LA VENDEDORA** intereses a la tasa de interés bancario corriente, el cual será certificado por la Superintendencia Financiera, sin que ello implique modificación alguna en la forma de pago y en los plazos pactados, y sin perjuicio de la acción legal en cabeza de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

**PARÁGRAFO SEXTO:** No obstante, la forma de pago aquí pactada las partes renuncian expresamente a la condición resolutoria derivada de la forma de pago y en consecuencia la venta se hace firme e irresoluble.

**PARÁGRAFO SÉPTIMO:** En cumplimiento del artículo 61 Ley 2010 de 2019, las partes declaran bajo la gravedad del juramento lo siguiente: 1. Que el precio de la venta incluida en la presente escritura pública es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente. 2. No existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la presente escritura.

**PARÁGRAFO OCTAVO:** EL FIDEICOMISO en calidad de VENDEDOR, EL FIDEICOMITENTE responsable de la construcción y EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES), declaramos bajo la gravedad de juramento, que el precio incluido en la escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente. Igualmente declaramos que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la presente escritura (Artículo Noventa (90) del Estatuto Tributario, modificado con el artículo 61 de la Ley 2010 de 2019).

**PARÁGRAFO NOVENO:** Igualmente, manifestamos que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la presente escritura, y que, por ende, el precio o valor señalado está conformado por todas las sumas pagadas para adquirir el inmueble objeto de esta escritura, incluidas las mejoras, construcciones e intermediaciones, aportes o cualquier otro concepto.

**PARÁGRAFO DÉCIMO:** Es responsabilidad del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR hacer el control del efectivo ingreso de los recursos por concepto del pago al FIDEICOMISO. LA FIDUCIARIA y el FIDEICOMISO no tendrán responsabilidad por el referido control.

**PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMERO: FACTURA ELECTRÓNICA.** EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) declaran conocer, entender y aceptar que en el desarrollo del presente contrato, de conformidad con lo establecido en el Decreto 2242 de 2.015 compilado por el Decreto

Único Reglamentario 1640 de 2.016 y demás normas que le adicionen, modifiquen y/o sustituyan; las facturas que se generen con ocasión al mismo, se realizarán a través de factura electrónica y se remitirán al correo electrónico suministrado por EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A)(ES) a través del presente instrumento y/o en los demás documentos suscritos con ocasión del mismo. En caso de no contar con un correo electrónico, EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A)(ES) se obligan a crear una cuenta de correo electrónico y a suministrarla dentro de los tres (3) días siguientes a la firma del presente instrumento público.

**PARÁGRAFO DÉCIMO SEGUNDO:** EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) igualmente declaran conocer, aceptar y entender que, el proyecto 72 Hub, respecto de todas sus etapas, **no** se encuentra inscrito ante la Gobernación de Cundinamarca para aplicar a alguna exención del impuesto de registro.

**SEXTA.- LIBERTAD Y SANEAMIENTO: EL FIDEICOMITENTE** garantiza que el inmueble objeto del presente contrato de compraventa es de plena y exclusiva propiedad del FIDEICOMISO y que no ha sido enajenado por acto anterior al presente y en la actualidad lo posee quieta, regular, pública y pacíficamente; se encuentra libre de hipotecas y de todo tipo de limitaciones o condiciones, libre de registro por demanda civil, embargos, demandas, litigios pendientes, arrendamientos por escritura pública, invasiones o posesiones, patrimonio de familia inembargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio y en general de cualesquiera otro factor que pudiere afectar el derecho de EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES), excepción hecha de aquellas derivadas del régimen de Propiedad Horizontal a que se encuentra sometido el inmueble conforme se indicó, junto con sus escrituras de adición, ajuste, aclaración y/o corrección que correspondan, la hipoteca abierta sin límite de cuantía constituida en favor del Banco Davivienda S.A. mediante la escritura pública No. 1663 del 18 de septiembre de 2017 en la Notaría 42 de Bogotá, la cual fue ampliada mediante la escritura pública número 329 del 15 de marzo de 2021 otorgada en la Notaría 42 del círculo notarial de Bogotá., y de las servidumbres que naturalmente le corresponden, como la servidumbre de energía eléctrica constituida mediante la escritura pública número 1420 del 14 de septiembre de 2021 otorgada en la Notaría 42 de Bogotá en favor de Enel Codensa S.A. E.S.P. (o la entidad que haga sus veces). **PARÁGRAFO:** No obstante, lo anterior, el FIDEICOMITENTE se obliga al saneamiento de la evicción y de los vicios redhibitorios de conformidad con los plazos que establece la Ley.

**SÉPTIMA. - PAGO DERECHOS INSTALACIÓN SERVICIOS PÚBLICOS:** EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR declara que ha cancelado a las empresas de servicios públicos de Energía, Acueducto, Alcantarillado y Gas, los derechos correspondientes para las acometidas de servicios públicos no haciéndose responsable de reajustes posteriores y entrega el inmueble dotado de los

servicios públicos aquí señalados, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR hará entrega del (los) inmueble(s) cuyo dominio transfiere a EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) provisto de los correspondientes servicios públicos definitivos de energía eléctrica y acueducto con sus respectivos medidores y las redes de alcantarillado conectadas. Los cargos de conexión que decreten, cobren o facturen las empresas de Servicios Públicos serán asumidos y deberán ser cancelados por EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES), siendo estos(as) exclusivamente responsables del pago de los mismos ante las empresas correspondientes, como es el caso de los derechos de conexión decretados y cobrados por Enel Codensa S.A. ESP de acuerdo con la Ley 142 de 1994 y la Resolución CREG 108 de 1997 y/o la normatividad vigente, en consecuencia, EL FIDEICOMITENTE y LA VENDEDORA no será responsable del pago de eventuales reajustes liquidados, o hechos exigibles con posterioridad a la entrega del inmueble. La conexión de la línea telefónica, así como la instalación de la misma y su aparato telefónico corren por cuenta de EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES).

**OCTAVA: ENTREGA:** EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR hará entrega real y material del inmueble cuyo dominio transfiere a EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) por medio del presente instrumento, dentro de los ciento veinte (120) días siguientes a la firma de la presente escritura, siempre y cuando se hayan realizado a la VENDEDORA el pago con cargo al crédito hipotecario relacionado en la Cláusula Quinta anterior, con todos los derechos y acciones consiguientes, por su situación y linderos, uso y costumbres y servidumbres activas y pasivas legalmente constituidas o que consten en títulos anteriores, y se obliga a salir al saneamiento en los casos de la ley; lo anterior con el propósito de permitir la instalación y puesta en marcha de las redes de servicio público acordadas en el mencionado inmueble. De dicha entrega se dejará constancia en un acta de entrega que deberá ser firmada por las partes en la que se indicarán los detalles de acabado que sean susceptibles de ser corregidos, los cuales sin embargo no serán causa para no recibir el inmueble, garantizándoles que se encuentra(n) a paz y salvo por concepto de impuesto predial por la totalidad del año fiscal vigente, impuestos de valorización, tasas, derechos, contribuciones de carácter Distrital, Departamental y Nacional y que ha cancelado los derechos de acometida de los servicios de acueducto, alcantarillado y energía. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR hará entrega también del Manual del Propietario donde se encuentran consignados los tiempos y procedimientos para hacer efectivas las garantías por reparaciones locativas que no obedezcan a uso indebido o modificaciones realizadas directamente por EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) haciendo caso omiso de las recomendaciones de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR estipuladas en el Acta de Entrega y en el Manual del Propietario. **PARÁGRAFO PRIMERO:** En el evento, en que llegada la fecha o vencido el término de entrega del inmueble sin que esta haya sido posible por caso fortuito o fuerza

mayor, o demora de las Empresas Públicas y/o Privadas en la instalación y puesta en marcha de las redes de servicio público, hechos no imputables a EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, dicha entrega se prorrogará automáticamente hasta por sesenta (60) días comunes y en ningún caso habrá lugar a indemnización alguna a favor de EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES). **PARÁGRAFO SEGUNDO:** A partir de la fecha, correrán por cuenta de EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) cualquier suma que se reajuste o se cause en relación con contribuciones de valorización por beneficio general y/o particular, los impuestos, cuotas, tasas, contribuciones, gravámenes de carácter Nacional y/o Municipal así como cualquier otro gasto derivado de la propiedad, que se hagan exigibles sobre el inmueble objeto de éste contrato y los gastos por todo concepto correspondientes al inmueble como cuotas de administración y mantenimiento de los inmuebles, así como los valores que liquiden las empresas de servicios públicos por concepto de reajustes en los derechos de matrículas de los respectivos servicios. La entrega de las zonas comunes se hará de conformidad del Artículo 24 de la Ley 675 de 2001. **PARÁGRAFO TERCERO:** Con motivo de la celebración del negocio aquí realizado y una vez efectuada la entrega material según lo establecido en esta cláusula, EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) quedará(n) automáticamente subrogado(s) en los derechos que se puedan derivar de las garantías de buen funcionamiento y/o de calidad de los distintos elementos mecánicos, hidráulicos, sanitarios, eléctricos, etc. instalados en el (los) inmueble(s). En consecuencia, las reclamaciones por fallas en la calidad o en el funcionamiento de cualquiera de dichos elementos deberán ser elevadas directamente por EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) ante el fabricante respectivo, según el caso. EL FIDEICOMITENTE se obliga, por su parte, a suministrarle a EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) toda la información que éste (éstos) requiera(n) para tal efecto. **PARÁGRAFO CUARTO:** A partir de la fecha de entrega material prevista en la presente cláusula, la responsabilidad de EL FIDEICOMITENTE frente a EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) respecto de la estabilidad de la obra y la calidad del inmueble objeto de la presente compraventa, será aquella que para tal efecto esté determinada en las leyes vigentes al momento de la ocurrencia del hecho que pueda dar lugar a la eventual responsabilidad. **PARÁGRAFO QUINTO:** Se hace constar que el proyecto cuenta con las redes externas e internas de suministro de gas domiciliario; sin embargo, serán de cargo de EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) los costos de conexión y del medidor, todo lo cual deberá contar con la revisión y aprobación de la empresa de gas natural. Esta conexión será de responsabilidad del respectivo propietario de la vivienda, así como cualquier daño que pueda ocasionar en ejecución de ella. **PARÁGRAFO SEXTO:** EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) quedará(n) especialmente obligado(s) a aportar, para cubrir su parte en los gastos de administración, la suma que le corresponda de conformidad con lo indicado en el reglamnto de propiedad horizontal

del proyecto, pagaderos dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes calendario, o en el término que le sea indicado por la administración del proyecto, a partir de la entrega material a que se hace referencia en esta misma Cláusula del presente instrumento público. **PARÁGRAFO SÉPTIMO:** EL FIDEICOMITENTE dará cumplimiento a lo establecido en el Título III Capítulo I de la Ley 1480 de 12 de octubre de 2.011, relacionado con la corrección de las deficiencias constructivas o el desmejoramiento de las especificaciones (afectaciones leves, graves y/o gravísimas) y con los plazos para imponer sanciones por parte de la Administración en caso de no darse la corrección de las deficiencias o el cumplimiento de las especificaciones ofrecidas. **PARÁGRAFO OCTAVO:** No obstante, la fecha de entrega aquí pactada, las partes renuncian expresamente a la condición resolutoria derivada de la fecha de entrega y en consecuencia la venta se hace firme e irresoluble.

**NOVENA. - MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN.** A partir de la fecha de entrega del inmueble objeto de esta compraventa serán de cargo de EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) todas las reparaciones por daños o deterioros que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá EL FIDEICOMITENTE de conformidad con la ley.

**DÉCIMA. - GASTOS.** Los gastos Notariales del otorgamiento de la correspondiente escritura de Compraventa que dé cumplimiento a la promesa serán sufragados por partes iguales entre los contratantes cincuenta por ciento (50%) EL FIDEICOMITENTE y cincuenta por ciento (50%) EL (LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES). Los gastos notariales por copias, copias especiales e identificaciones biométricas correrán por cuenta de EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES). Los impuestos de registro cancelados ante la Gobernación de Cundinamarca, lo mismo que los Derechos de Registro, demás impuestos y/o gravámenes que se causen con ocasión del otorgamiento de la escritura pública de compraventa, serán asumidos por EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES). Los gastos Notariales, el Impuesto de gobernación y los derechos de registro que se causen con ocasión del otorgamiento y posterior registro del gravamen hipotecario a favor del BANCO que EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) debe(n) constituir para garantizar el crédito y su posterior cancelación, serán asumidos por EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES), así como las copias con destino al banco o cualquier otra que se solicite.

En caso de constituirse cualquier otro gravamen, los derechos notariales, los impuestos de registro cancelados ante la Gobernación de Cundinamarca, lo mismo que los Derechos de Registro serán de cuenta exclusiva de EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES).

**DÉCIMA PRIMERA.**- EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR está debidamente autorizado para anunciar y enajenar las unidades destinadas a vivienda, como la unidad objeto de la presente compraventa, que hace parte de las unidades de la etapa 2 del proyecto 72 Hub, etapa denominada Alma 72, en virtud del permiso de enajenación concedido por la SECRETARIA DISTRITAL DEL HÁBITAT de Bogotá, al haber radicado toda la documentación legalmente requerida en los términos

del Artículo 71 de la Ley 962 de 2005 y sus modificaciones, según consta en la autorización otorgada mediante la Resolución No. \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ del año dos mil veintitrés (2023), por la que se certificó la venta de esos inmuebles destinados a vivienda.

**DÉCIMA SEGUNDA.** - Con la suscripción del presente contrato, LAS PARTES declaran que, para todos los efectos legales las cláusulas y declaraciones realizadas en el presente instrumento público primarán y por ende modificarán cualquier estipulación contraria o contradictoria a las mismas señaladas en el contrato de promesa de compraventa, al cual se le da cumplimiento con la celebración del presente instrumento público.

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

**DÉCIMA CUARTA.** - ACCIÓN FIDUCIARIA no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, ni gerente del Proyecto, ni participe de manera alguna, en el desarrollo de la segunda etapa del proyecto 72 Hub, etapa denominada Alma 72. El desarrollo, diseño, construcción, comercialización y gerencia de la etapa 2 del proyecto 72 Hub, etapa denominada Alma 72 será única y exclusivamente responsabilidad del FIDEICOMITENTE, sin participación, ni responsabilidad alguna de la FIDUCIARIA ni del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO 72-24, y en consecuencia, no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización.

**DÉCIMA QUINTA.** - EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) otorga(n) por medio de la presente escritura, un mandato especial, pero amplio, suficiente e irrevocable al FIDEICOMITENTE, para que éste adelante directamente o por interpuesta persona, todas las gestiones necesarias para el registro del presente instrumento en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Correspondiente. Así mismo, EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) declaran conocer aceptar y entender que la primera copia que preste merito ejecutivo será entregada única y exclusivamente al ACREEDOR HIPOTECARIO.

**DÉCIMA SEXTA.- CLÁUSULA DE OponIBILIDAD DEL CONTRATO DE FIDUCIA.** EL (LOS) COMPRADOR(ES) conoce (n) y acepta(n) los términos y condiciones del Contrato de Fiducia Mercantil constitutivo del Fideicomiso 72-24, constituido mediante el documento privado y sus otrosís modificatorios antes referidos en el presente instrumento público.

Presente(s) nuevamente ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ y ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, de las condiciones civiles ya anotadas, manifestó (aron): **a).**- Que acepta(n) la presente escritura y la venta que en su favor se le(s) hace en este instrumento, junto con la hipoteca. **b).**- Que acepta(n) todas y cada una de las manifestaciones de LA VENDEDORA y EL FIDEICOMITENTE contenidas en esta escritura pública por corresponder estrictamente a lo pactado y por haberla(s) encontrado a su entera satisfacción. **c).**- Que ha(n) identificado el inmueble que adquiere(n) plenamente sobre los planos arquitectónicos correspondientes y que no tiene(n) salvedad alguna en cuanto a su localización linderos, dimensiones y especificaciones por el conocimiento adquirido y declara(n) su satisfacción al respecto. **d).**- Que acepta(n) que la entrega material del inmueble y los bienes comunes esenciales junto con las zonas comunes del Proyecto señaladas en el reglamento de Copropiedad que lo rige y en los planos protocolizados con el mismo, en la proporción correspondiente a cada inmueble del proyecto, la hará el FIDEICOMITENTE dentro de los ciento veinte (120) días siguientes a la firma de la presente escritura, una vez se haya realizado a favor de EL VENDEDOR el pago con cargo al crédito hipotecario relacionado en Cláusula Quinta anterior. Los bienes comunes localizados en el proyecto, pertenecen en común y proindiviso a todos los propietarios de los bienes privados de las distintas etapas que lo integrarán, aceptando que el uso y acceso a esos áreas se rige por lo regulado en el reglamento de propiedad horizontal, sus adiciones, reformas, correcciones y/o modificaciones que correspondan. Que en el evento en que llegada la fecha o vencido el término de entrega del inmueble sin que esta haya sido posible por caso fortuito o fuerza mayor, o demora de las Empresas Públicas y/o Privadas en la instalación y puesta en marcha de las redes de servicio público, hechos no imputables a EL FIDEICOMITENTE, dicha entrega se prorrogará automáticamente hasta por sesenta (60) días comunes y en ningún caso habrá lugar a indemnización alguna a favor de EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES). **e).**- Que conoce(n) y se obliga(n) a respetar y dar cumplimiento al Reglamento de Propiedad Horizontal a que está sometido el inmueble, junto con sus adiciones, correcciones, ajustes, modificaciones y/o reformas que correspondan, al igual que sus causahabientes, reglamento de propiedad horizontal al que podrá(n) integrarse la(s) etapa(s) subsiguiente(s) sin necesidad de autorización previa de los órganos de administración del conjunto residencial, mediante una(s) escritura(s) de adición, en la(s) que se identificará(n) el(los) bien(es) privado(s) y los bienes comunes localizados en las etapas subsiguientes del proyecto. Igualmente, autoriza(n) a realizar el nuevo cálculo de los coeficientes de copropiedad de la totalidad de los bienes privados del proyecto, los cuales, según ordena la Ley, tendrán carácter provisional, hasta cuando se integre la última etapa, evento en el cual tendrán carácter definitivo. Igualmente, autoriza(n) de manera irrevocable para que LA VENDEDORA y/o el FIDEICOMITENTE defina, cuándo y cómo lo estime pertinente, el diseño

arquitectónico de la(s) etapa(s) subsiguiente(s) del proyecto, según corresponda, el área y el número de las nuevas unidades privadas, y el número de edificios o interiores que las conformarán. f).- Que se declara(n) deudor(es) a favor de LA VENDEDORA por las sumas especificadas en la cláusula QUINTA de sus manifestaciones contenidas en este instrumento y que se obliga(n) a pagarle dichas sumas incondicionalmente en la forma allí prevista. g).- Que serán de cargo de EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) los impuestos, tasas y contribuciones de carácter nacional, departamental o municipal, lo mismo que los gastos, reajustes por instalaciones o tarifas de suministro de servicios públicos, los aportes, expensas comunes o cuotas de administración, etc. Que correspondan al inmueble especificado, que se liquiden a partir de la fecha prevista para la entrega material del (de los) bien(es) y derechos en su favor. También serán de su cargo cualquier suma que se cobre en relación con valorizaciones por beneficio general, local y particular h).- Que incondicionalmente autoriza(n) y permite(n) a LA VENDEDORA y a EL FIDEICOMITENTE el libre acceso al proyecto hasta tanto dure el proceso de construcción y ventas. Mientras existan unidades inmuebles pendientes de venta, EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) se abstendrá(n) de realizar actos de palabra o de obra, tendientes a impedir el libre acceso al inmueble modelo de posibles clientes o potenciales compradores de dichas unidades. En este sentido, la VENDEDORA y/o el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se encuentra(n) plenamente facultada(s) para desarrollar y construir en un futuro la totalidad de las etapas que se han de constituir en el proyecto 72 Hub, lo que implica, la facultad para desarrollar las obras hasta culminar la construcción de las unidades privadas y zonas comunes, la permanencia de campamentos de obra, el acceso de todo el personal requerido para la ejecución de las construcciones, el acceso de materiales, maquinaria, vehículos y equipos para la obra, la permanencia de una sala de ventas, la permanencia de unidades modelo para la visita de potenciales clientes y el libre acceso de los potenciales clientes, en el horario establecido por el propietario inicial, así como la demolición de cerramientos o barreras físicas para integrar todas las etapas. i).- Que independientemente de quien ejerza la labor de Administrador del proyecto, y de la responsabilidad que, conforme a la ley y a las eventuales resoluciones de carácter administrativo o judicial, si hubiere lugar a ello, se le pudiera imputar a la mencionada administración, a partir de la fecha de entrega del inmueble objeto del presente contrato, EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) libera(n) a LA VENDEDORA y a EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, de cualquier tipo de responsabilidad civil derivada de hurto, sustracción de bienes, o pérdida de elementos y/o cosas que ocurran al interior de la vivienda objeto de esta negociación. j).- Que renuncia(n) a toda condición resolutoria derivada de las obligaciones contenidas en este contrato. k).- Que conoce (n) y acepta (n) los términos y condiciones del Contrato de Fiducia constitutivo del Fideicomiso 72-24, así como del

Fideicomiso 72 Hub Segunda Etapa Vivienda Apiros, ambos celebrados entre APIROS S.A.S. y ACCIÓN FIDUCIARIA. **l).**- EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) declara conocer y aceptar que Acción Fiduciaria en calidad de vocera del FIDEICOMISO 72-24, y la persona jurídica que nació por ministerio de la Ley 675 de 2001 denominada proyecto 72 Hub, podrá constituir a favor de Enel Codensa S.A. E.S.P., o la entidad que haga sus veces, servidumbre a título gratuito y de manera perpetua sobre el(los) lote(s) de terreno en el que se ejecuta la construcción del proyecto, en cuyo interior se encontraría una subestación eléctrica que formará parte del proyecto 72 Hub, servidumbre que se registrará en el(los) folio(s) de mayor extensión del(los) lote(s) en el(los) que se ejecuta la construcción del proyecto, y de cada uno de los folios individuales de matrícula de los inmuebles del proyecto, en virtud de la cual Enel Codensa S.A. E.S.P., o la entidad que haga sus veces, o sus sucesores, representantes y agentes, tendrán libre acceso y tránsito a la subestación instalada, pudiendo verificar las instalaciones, instalar materiales, hacer reparaciones, vigilar líneas, aparatos y elementos que pertenezcan a Enel Codensa S.A. E.S.P., o la entidad que haga sus veces. **m).**- Que conoce(n) la reglamentación a que está sometido el(los) inmueble que adquiere(n) y que se obliga(n) por si mismo y por sus causahabientes a cualquier título a cumplirla. **n).**- Que conoce(n), acepta(n) y se obliga(n) a pagar, de conformidad con los tiempos pactados con la Vendedora, todos los gastos, costos e impuestos notariales y de registro previstos a su cargo conforme a la presente compraventa e hipoteca. **ñ).**- Que la presente escritura pública constituye en su integridad el acuerdo total convenido entre ellas, respecto de la transferencia del(los) bien(es) atrás descrito(s), eliminando cualquier otro acuerdo y/o entendimiento oral y/o escrito de las partes sobre el mismo objeto, y por lo tanto las partes declaran que es el único que tenga valor entre ellas para regular la presente compraventa.

Presente nuevamente JUAN PABLO GARCÍA HENAO, mayor de edad, domiciliado en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 9.729.518 expedida en ARMENIA quien, en su calidad de APODERADO obra en nombre y representación de la sociedad APIROS S.A.S., manifestó:

1. Acepta la venta contenida en esa escritura pública de compraventa firmada por Acción Fiduciaria como vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO 72-24.
2. Acepta que la Fiduciaria comparece solo para dar cumplimiento a su obligación contenida en el contrato de Fiducia.
3. Se obliga a salir al saneamiento por evicción y por vicios redhibitorios en los términos de ley y de conformidad con lo establecido en el contrato de Fiducia.
4. Que en su calidad de Constructora se obliga a responder por la calidad de la construcción del inmueble objeto de la presente compraventa.

5. Que protocolizó la certificación técnica de ocupación, en virtud de la ley 1796 de 2016.  
En este estado EL FIDEICOMITENTE manifiesta que como propietario inicial y como administrador provisional, certifica que los inmuebles se encuentran a paz y salvo por expensas comunes, en cumplimiento de lo ordenado por el artículo 29 de la Ley 675 de 2.001.

\*\*\*\*\*

**JUAN PABLO GARCÍA HENAO**

**C.C. N° 9.729.518 de Armenia.**

**APODERADO ESPECIAL DE ACCIÓN FIDUCIARIA VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO**

**FIDEICOMISO 72-24 - NIT \_\_\_\_\_ Y APODERADO GENERAL DE APIROS S.A.S. - NIT**

**800.240.724-5**

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

**C.C. XXXXXXXXXXXX de XXXXXXXXXXXXXXX**

**DIRECCIÓN:**

**TELÉFONO:**

**OCUPACIÓN:**

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

**C.C. XXXXXXXXXXXX de XXXXXXXXXXXXXXX**

**DIRECCIÓN:**

**TELÉFONO:**

**OCUPACIÓN:**

26

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA  
ALMA 72**

Entre **LUIS ALBERTO OSORIO CERVANTES**, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, D.C., identificado con la cédula de ciudadanía No 81.715.546 expedida en Bogotá D.C., quien en su calidad de APODERADO ESPECIAL, obra en nombre y representación de la sociedad **APIROS S.A.S.**, NIT 800.240.724-5, con domicilio principal en Bogotá, D.C., y constituida por escritura pública número 7.795 del 22 de Agosto de 1.994 de la Notaría 29 del Círculo de Bogotá, D.C. matriculada en la Cámara de Comercio bajo el número 612414, según poder especial, amplio y suficiente, debidamente autenticado, otorgado por **JUAN PABLO GARCÍA HENAO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 9.729.518 expedida en Armenia, actuando en su calidad de Apoderado General, debidamente facultado para este acto por escritura pública número 282 de treinta (30) de enero de dos mil catorce (2014), otorgada en la Notaría 72 de Bogotá, todo lo cual acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., que se anexa para que forme parte de este contrato, sociedad que actúa en calidad de Fideicomitente en virtud del Contrato de Fiducia Mercantil celebrado mediante documento privado de fecha dos (2) de marzo del año dos mil veintiuno (2021), y el Otrosí No. 1 al Contrato de Fiducia Mercantil de fecha diecisiete (17) de mayo del año dos mil veintidós (2022), por el cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO 72 HUB SEGUNDA ETAPA VIVIENDA APIROS**, mediante el cual se desarrolla la etapa 2 denominada **ALMA 72** del conjunto residencial 72 HUB, quien en el presente documento se denominará como **LA PROMITENTE VENDEDORA**, por una parte y: **Cmp\_Pal\_PrimerNombre Cmp\_Pal\_SegundoNombre Cmp\_Pal\_PrimerApellido Cmp\_Pal\_SegundoApellido** y **Cmp\_Alt\_PrimerNombre Cmp\_Alt\_SegundoNombre Cmp\_Alt\_PrimerApellido Cmp\_Alt\_SegundoApellido**, mayor(es) de edad, identificado(a)(s) con cédula(s) de ciudadanía número(s) **Cmp\_Pal\_Identificacion** y **Cmp\_Alt\_Identificacion** expedida(s) en **Cmp\_Pal\_Identificacion\_Expedida\_en** y **Cmp\_Alt\_Identificacion\_Expedida\_en** respectivamente, de estado(s) civil(es) **Cmp\_Pal\_Estado\_Civil** y **Cmp\_Alt\_Estado\_Civil** y domiciliado(a)(s) en la ciudad de **Cmp\_Pal\_Ciudad**, respectivamente, quien(es) en adelante se llamará(n) **EL(LA/LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, de otra parte, se ha celebrado el contrato de promesa de compraventa contenida en las siguientes cláusulas:

**PRIMERA: ANTECEDENTES.**- LA PROMITENTE VENDEDORA desarrolla un programa de urbanización, construcción y venta de vivienda en el proyecto 72 HUB, el cual es desarrollado por etapas siendo la segunda de ellas la correspondiente a ALMA 72, que estará ubicada en la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX de Bogotá D.C., etapa que estará conformada por un total de XXXX (XXX) apartamentos distribuidos en XXXXXX (XX) torres completas de vivienda de XXXXXX (XX) pisos de alto con XXXXXX (XXX) apartamentos por piso, además de las zonas y bienes comunes que lo integran; cuenta con licencia de construcción y será desarrollada en XXXX (XXX) etapas constructivas.

El lote sobre el cual se desarrollarán las etapas de este proyecto, incluida la correspondiente a ALMA 72 se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1969900 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá Zona Centro, con el chip catastral AAA0257BKDE (Predio de mayor extensión), que tiene una cabida total aproximada de ocho mil ciento treinta y cuatro metros cuadrados con siete decímetros cuadrados (8.134,07 M2), los cuales están comprendidos dentro de los siguientes linderos:

Entre los puntos uno (1) y veintidós (22) en línea recta y curva, pasando por los puntos diecinueve (19), veinte (20) y veintiuno (21), en longitudes de sesenta y seis metros con cuarenta y un centímetros (66,41m), diez metros con noventa y tres centímetros (10,93m), nueve metros con cuarenta y tres centímetros (9,43m) y doce metros con ochenta y tres centímetros (12,83m) con el predio de control ambiental.

Entre los puntos veintidós (22) y nueve (9), en línea rectada, quebrada y recta, pasando por los puntos veintitrés (23), veinticuatro (24), veinticinco (25) y veintiséis (26), en longitudes de cincuenta y un metros con ochenta y siete centímetros (51,87m) veintiséis metros con cincuenta y cuatro centímetros (26,54m), dieciséis metros con noventa y cuatro centímetros (16,94m), cincuenta y un metros con cincuenta y siete centímetros (51,57m) y treinta y cuatro metros con cincuenta y un centímetros (34,51), parte con el predio Cesión Parque, parte con el predio Cesión Equipamiento y parte con el predio Control Ambiental, de la misma Urbanización.

Entre los puntos nueve (9) y cuatro (4), en línea recta y quebrada, pasando por los puntos ocho (8), siete (7) y cuatro (4), en longitudes de sesenta y cinco metros con sesenta centímetros (65,60m), dos metros con veintiséis centímetros (2,26m), veinticinco metros con sesenta y siete centímetros (25,67m) un metro con dieciséis centímetros (1,16m) y dos metros con setenta y siete centímetros (2,77m) con el Parque Los Alcázares.

Entre los puntos cuatro (4) y uno (1), en línea quebrada y recta, pasando por los puntos tres (3) y dos (2), en longitudes de diecinueve metros con treinta y siete centímetros (19,37m), dos metros con setenta y tres centímetros (2,73m), noventa y ocho metros con noventa y seis centímetros (98,96m), parte con el Parque Los Alcázares y parte con la Carrera Veintiséis (26) y encierra.

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1969900 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá Zona Centro y el Código Homologado de Identificación Predial CHIP AAA0257BKDE.

**SEGUNDO: OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO.** - LA PROMITENTE VENDEDORA promete transferir a título de VENTA real y efectiva mediante otorgamiento de escritura pública por el régimen de propiedad horizontal con arreglo a los términos y condiciones que en este contrato se expresan y EL(LA/LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) promete(n) adquirir el derecho de dominio y la plena posesión material, sobre el(los) siguiente(s) bien(es) inmueble(s): **APARTAMENTO Uni\_Codigo\_Letras - TORRE Uni\_Interior\_en\_Letras Agr\_Torre\_Letras (Uni\_Codigo\_TUni\_Ppal\_Numero\_subCadena\_Guion), PARQUEADERO Uni\_Codigo\_Letras.2 (Uni\_Nombre.2) Uni\_Codigo\_Letras.3 (Uni\_Nombre.3), DEPÓSITO Uni\_Codigo\_Letras.3**

(Uni\_Nombre.3) Uni\_Codigo\_Letras.4 (Uni\_Nombre.4), el cual hace parte de la etapa ALMA 72 que hace parte del conjunto residencial 72 HUB, con nomenclatura provisional CARRERA VEINTISEIS (26) número SETENTA Y UNOB - TREINTA (#71 B - 30) de la ciudad de Bogotá D.C., cuyas especificaciones de construcción, linderos individuales, su descripción y acabados constan en el presente contrato.

**LINDEROS ESPECÍFICOS DEL INMUEBLE:** Uni\_Linderos

Uni\_Linderos.2

Uni\_Linderos.3

Uni\_Linderos.4

**ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN**

El inmueble objeto del presente acto está constituido de acuerdo con la normativa vigente y cuenta con las siguientes especificaciones de construcción:

**DESCRIPCION DEL PROYECTO**
















--	--





campamentos de obra, el acceso de todo el personal requerido para la ejecución de las construcciones, el acceso de materiales, maquinaria, vehículos y equipos para la obra, la permanencia de una sala de ventas, la permanencia de unidades de vivienda modelo para la visita de potenciales clientes y el libre acceso de los potenciales clientes, en el horario establecido por el propietario inicial, así como la demolición de cerramientos o barreras físicas para integrar la etapa 2 con la Etapa 1.

**PARÁGRAFO OCTAVO:** Los bienes comunes localizados en la Etapa 1 del Conjunto, así como los que se construyan en las etapas subsiguientes, pertenecen en común y proindiviso a todos los propietarios de los bienes privados de las distintas etapas que integrarán el Conjunto. **PARÁGRAFO NOVENO:** En los términos del artículo 7° de la ley 675 de dos mil uno (2001), la PROMITENTE VENDEDORA queda facultada para que, en la medida que se aprueben las licencias de construcción para las etapas subsiguientes del Conjunto, las integre mediante una escritura adicional y para que, en consecuencia, realice el nuevo cálculo de los coeficientes de copropiedad, los cuales, según lo ordena la ley, tendrán carácter provisional, hasta cuando se integre la última etapa, evento en el cual tendrán carácter definitivo.

**PARÁGRAFO DÉCIMO:** El(la)(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) que se podrán presentar modificaciones en los linderos del proyecto que podrán significar un ajuste en el área construida de las unidades privadas, que no afectarán las áreas privadas.

**TERCERA: TÍTULO DE ADQUISICIÓN.** - LA PROMITENTE VENDEDORA garantiza que ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO 72HUB SEGUNDA ETAPA VIVIENDA APIROS es propietaria fiduciaria del inmueble donde se desarrolla la segunda etapa denominada Alma 72 del conjunto residencial 72 HUB, por haberlos adquirido como a continuación se indica:

1. Que la Sociedad ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., NIT. 805.012.921-0 como vocera y representante del PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO CALLE 72-24 a quien representa, es propietaria del predio denominada LOTE DOS (2) identificado con el folio de matrícula inmobiliaria Nos. 50C-1969900 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá Zona Centro, proyecto ubicado en la Carrera 26 No. 71 B - 30 de la ciudad de Bogotá, el cual adquirió por Transferencia de Dominio a Título de Aporte en Fiducia Mercantil según consta en la escritura pública número mil setecientos ochenta y uno (1781) de fecha trece (13) de mayo del año dos mil quince (2015) otorgada en la notaría Sexta (6ª) del Círculo Notarial de Bogotá, escritura por la cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO CALLE 72-24 debidamente inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-378618 (Predio Matriz) de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.

2. Las edificaciones por estancias levantando a sus propias expensas, para lo cual se obtuvo previamente de la curaduría urbana Uno (1) de Bogotá D.C., (I) la Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción de fecha cinco (5) de noviembre de dos mil quince (2015), ejecutoriada con fecha del cinco (5) de noviembre de dos mil quince (2015), aprobada mediante Resolución número 15 1 0590 de fecha cinco (5) de noviembre de dos mil quince (2015) expedida por la Curaduría Urbana No. Uno (1) de Bogotá D.C. (II) Posteriormente, la Resolución número 16 1 0325 del veintiocho (28) de abril de dos mil dieciséis (2016), expedida por la Curaduría Urbana No. 1 de Bogotá D.C., ejecutoriada el veintinueve (29) de abril de dos mil dieciséis (2016). (III) Posteriormente, la modificación a la licencia de construcción vigente concedida en las modalidades de obra nueva y demolición total por la Curaduría Urbana No. Uno (1) de Bogotá, con número de radicación 16 1 0217, con fecha de radicación cuatro (4) de marzo de dos mil dieciséis (2016), con fecha de expedición veintiocho (28) de septiembre de dos mil dieciséis (2016) y con fecha de ejecutoria cinco (5) de octubre de dieciséis (2016). (IV) Posteriormente, la modificación a la licencia de construcción vigente concedida por la Curaduría Urbana No. Tres (3) de Bogotá, con número de radicación 17 3 0210, con fecha de radicación seis (6) de febrero de dos mil diecisiete (2017), con fecha de expedición veinte (20) de junio de dos mil diecisiete (2017) y con fecha de ejecutoria veintinueve (29) de junio de diecisiete (2017). (V) Posteriormente, la Resolución número 183 1137 del dieciséis (16) de noviembre de dos mil dieciocho (2018), expedida por la Curaduría Urbana No. 3 de Bogotá D.C., ejecutoriada el veintinueve (29) de noviembre de dos mil dieciocho (2018). (VI) Posteriormente, la modificación a la licencia de construcción vigente, aprobación de planos de propiedad horizontal concedida por la Curaduría Urbana No. Tres (3) de Bogotá, con número de radicación 18 3 1703, con fecha de radicación veintisiete (27) de septiembre de dos mil dieciocho (2018), con fecha de expedición veintiséis (26) de diciembre de dos mil dieciocho (2018) y con fecha de ejecutoria veintisiete (27) de diciembre de dieciocho (2018). (VII) Posteriormente, la Resolución número 11001 3 19 2017 del catorce (14) de noviembre de dos mil diecinueve (2019), expedida por la Curaduría Urbana No. 3 de Bogotá D.C., ejecutoriada el veintiséis (26) de noviembre de dos mil diecinueve (2019). (VIII) Posteriormente, la modificación a la licencia de construcción vigente, aprobación de planos de propiedad horizontal concedida por la Curaduría Urbana No. Tres (3) de Bogotá, con número de radicación 11001 3 19 1551, con fecha de radicación tres (3) de octubre de dos mil diecinueve (2019), con fecha de expedición dieciocho (18) de diciembre de dos mil diecinueve (2019) y con fecha de ejecutoria veinte (20) de diciembre de diecinueve (2019). (IX) Posteriormente, la modificación a la licencia de construcción vigente en la modalidad obra nueva para la etapa 2 de construcción concedida por la Curaduría Urbana No. Tres (3) de Bogotá, con número de radicación 11001 3 21 2286, con fecha de radicación veintidós (22) de diciembre de dos mil veintiuno (2021), con fecha de expedición ocho (8) de septiembre de dos mil veintidós (2022) y con fecha de ejecutoria veintiocho (28) de diciembre de veintidós (2022) y (X) la Resolución número 11001 3 22 2771 del quince (15) de diciembre de dos mil veintidós (2022), expedida por la Curaduría Urbana No. 3 de Bogotá D.C., ejecutoriada el XXXXXXXX (XXXX) de XXXXX de dos mil XXXXXXXX (XXXX).

**PARAGRAFO.** La construcción de la etapa denominada ALMA 72, la cual hace parte del proyecto 72 HUB, está siendo ejecutada por la sociedad APIROS S.A.S. en calidad de FIDEICOMITENTE en los términos que se establecen en virtud del Contrato de Fiducia Mercantil celebrado mediante documento privado de fecha dos (2) de marzo del año dos mil veintiuno (2021), y el Otro sí No. 1 al Contrato de Fiducia Mercantil de fecha diecisiete (17) de mayo del año dos mil veintidós (2022).

**CUARTA: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.** - La enajenación del inmueble descrito y alindero comprende además del dominio y la posesión de la unidad privada que se promete en venta, el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes y

los equipamientos del CONJUNTO RESIDENCIAL 72 HUB, de acuerdo con la prorrata derivada del coeficiente que le corresponda a cada unidad privada, conforme a lo establecido en la Ley 675 del tres (3) de Agosto del año dos mil uno (2001) y en el Reglamento de propiedad horizontal por etapas que se encuentra en trámite de constitución, que quedará registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, en el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1969900. **PARÁGRAFO PRIMERO:** EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) que conoce(n) los planos que conforman las unidades privadas y declara(n) haber identificado plenamente sobre ellos el(los) inmueble(s) materia del presente contrato y por el conocimiento adquirido en esta forma declara(n) su conformidad al respecto y; de los bienes comunes del proyecto y las especificaciones de construcción, las cuales se obliga(n) a respetar, así como el texto del reglamento de Propiedad Horizontal por etapas a que está sometido el inmueble objeto de la presente promesa, y que conoce, respeta y se obliga a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento, especialmente al pago oportuno de las expensas comunes que le(s) corresponda a partir de la fecha fijada para la entrega del inmueble, al igual que sus causahabientes a cualquier título. En dicho reglamento habrá estipulaciones relativas a requisitos y limitaciones para realizar modificaciones posteriores a las unidades privadas o al proyecto y que en todo caso deberán contar previamente con la licencia o el permiso de las autoridades respectivas. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) confiere(n) a LA PROMITENTE VENDEDORA, o a quien ceda sus derechos, amplias facultades para realizar las modificaciones necesarias al reglamento de propiedad horizontal, sin necesidad de posterior autorización, individual o dentro de la Asamblea de propietarios, y mientras LA PARTE VENDEDORA ostente la calidad de propietario inicial del Proyecto, de conformidad con lo previsto en la ley 675 de 2001. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** LA PROMITENTE VENDEDORA podrá introducir unilateralmente las modificaciones que considere del caso, y que sean convenientes y pertinentes al planteamiento general del Proyecto y al reglamento de propiedad horizontal, sin disminuir el área y las especificaciones del bien privado prometido en venta. **PARÁGRAFO TERCERO:** El(la)(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) declara(n) conocer y aceptar que la estratificación del predio sobre el cual se edifica la ETAPA denominada ALMA 72 que hace parte del conjunto residencial 72 HUB podrá variar si así lo disponen las autoridades competentes.

**QUINTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.** El precio total convenido del inmueble prometido en venta mediante el presente documento, es la suma de **Agr\_valor\_venta\_Letras (\$Agr\_valor\_venta)**.

De dicho valor, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) ha(n) pagado hasta la fecha de corte del Extracto de Cuenta, la suma señalada en el cuadro correspondiente a "Relación de Pagos" Anexo N° 1 denominado Extracto de cuenta, que se adjunta y hace parte del presente contrato, sumas que LA PROMITENTE VENDEDORA declara recibidas a su entera satisfacción, sin perjuicio de que ésta, en cualquier momento pueda realizar una revisión para verificar que los pagos se hayan aplicado correctamente. En el evento en que surjan inconsistencias, LA PROMITENTE VENDEDORA dará aviso por escrito o por cualquier medio a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) para subsanar dichas inconsistencias.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Si parte del precio del inmueble es cancelado con el producto de recursos de cuenta de ahorro programado, EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) deberá(n):

1. Permitir irrevocablemente que LA PROMITENTE VENDEDORA consulte en forma permanente el estado, movimiento y saldo de la cuenta de ahorro programado.

2. Inmovilizar dicha cuenta en el momento de su apertura, con el fin de aplicar los recursos allí depositados al pago de parte del precio del inmueble objeto de promesa de compraventa y presentara LA PROMITENTE VENDEDORA, dentro de los diez (10) días comunes siguientes a la fecha de la presente promesa la certificación de que la cuenta de ahorro programado se encuentra activa e inmovilizada.

3. No efectuar ningún tipo de retiro en dicha cuenta de ahorro programado hasta tanto LA PROMITENTE VENDEDORA otorgue la autorización correspondiente. El incumplimiento de esta obligación generará intereses de mora liquidados a la tasa máxima autorizada a cargo de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) sobre todo saldo de precio que no pueda ser cobrado por LA PROMITENTE VENDEDORA con ocasión de tales retiros. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) confiere(n) autorización expresa e irrevocable a la entidad financiera para que la cuenta de ahorro programado sea inmovilizada, hasta que se efectúen los desembolsos correspondientes al ahorro programado.

Si parte del precio del inmueble es cancelado con el producto de cesantías, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se obliga(n):

1. Inmovilizar inmediatamente dichos recursos a fin de aplicarlos a parte del precio del inmueble.

2. Pagar el valor correspondiente a las cesantías mediante cheque o abono en la cuenta que LA PROMITENTE VENDEDORA, le (s) indique para tales efectos.

Las sumas de dinero correspondientes al ahorro programado y a las cesantías, indicadas en la casilla "Ahorro Programado" y "Cesantías" Anexo N° 1 del Extracto de Cuenta adjunto y que hace parte integral del presente contrato de promesa de compraventa, deberán ser canceladas por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) a más tardar en la fecha estipulada en el Extracto de Cuenta. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) autoriza(n) expresa, irrevocable e incondicionalmente a la entidad financiera en la cual se abrirá o abrió la cuenta de ahorro programado y a la entidad en la cual se encuentran depositadas sus cesantías, para que el monto de estas sumas le sea pagado, girado o abonado en cuenta que LA PROMITENTE VENDEDORA le (s) indique para tales efectos.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** En caso de mora en el pago del capital indicado en las casillas pertinentes del Anexo N° 1 Extracto de Cuenta adjunto y que hace parte integral del presente contrato de promesa de compraventa, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) reconocerá(n) y pagará(n) intereses moratorios liquidados a la tasa máxima autorizada por la Superintendencia Financiera, en los términos del artículo 884 del Código de Comercio, modificado por la Ley 510 de 1999. Art. 111., sin perjuicio de los derechos, acciones y facultades de LA PROMITENTE VENDEDORA, pues en tal evento y en

cualquier momento durante la mora podrá exigir el pago del saldo total adeudado con sus intereses de inmediato, exigir el cumplimiento forzado del presente contrato o dar por terminado el mismo de manera unilateral de pleno derecho lo cual será comunicado a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), sin necesidad de declaración judicial, toda vez que la presente disposición constituye una condición resolutoria expresa del CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA.

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

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

**PARÁGRAFO QUINTO:** Desde la fecha de entrega del inmueble o desde la fecha en que éste se entienda entregado y hasta la fecha de desembolso efectivo de lo(s) crédito(s), LA PROMITENTE VENDEDORA podrá, discrecionalmente, cobrar intereses de subrogación a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) a la tasa máxima autorizada por la Superintendencia Financiera, los cuales deberán haber sido pagados para la fecha del otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

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

**PARÁGRAFO SÉPTIMO:** Cualquier modificación a la forma de pago establecida en el presente contrato que derivare en una ampliación de los plazos en que LA PROMITENTE VENDEDORA debería recibir los pagos o modificación en la forma de pago pactada, requiere la aceptación previa, expresa y por escrito y la modificación del contrato de Promesa de compraventa mediante otrosí y de otra, el reconocimiento de un interés por parte de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA en los términos que se estipularán en la reforma del presente contrato. Teniendo en cuenta lo anterior, dichas modificaciones deberán ser comunicadas mediante documento escrito por parte de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), mínimo con ciento veinte (120) días antes de la fecha programada para la firma de la escritura pública de compraventa que perfeccione este contrato; de lo contrario no serán aceptadas por LA PROMITENTE VENDEDORA.

**PARÁGRAFO OCTAVO:** No obstante, la forma de pago pactada, en la escritura pública de compraventa con la cual se dé cumplimiento a la presente promesa, las partes renunciarán expresamente al ejercicio de la condición resolutoria derivada de dicha forma de pago.

**PARÁGRAFO NOVENO: FACTURA ELECTRÓNICA:** Las partes declaran conocer, entender y aceptar que en el desarrollo del presente contrato, de conformidad con lo establecido en el Decreto 2242 de 2.015 compilado por el Decreto Único Reglamentario 1625 de 2.016 y demás normas que le adicionen, modifiquen y/o sustituyan; las facturas que se generen con ocasión al mismo, se realizarán a través de factura electrónica y se remitirán al correo electrónico suministrado por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) a través del presente instrumento y/o en los demás documentos suscritos con ocasión del mismo. En caso de no contar con un correo electrónico, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se obligan a crear una cuenta de correo electrónico y a suministrarla dentro de los tres (3) días siguientes a la firma de la escritura pública.

**SEXTA: SOLICITUD Y TRAMITE DEL CRÉDITO.-** EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se obliga(n) a adelantar y tramitar ante LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S) o ante una CAJA DE COMPENSACIÓN, el (los) préstamo(s) a que se hace referencia la casilla "Crédito" del Anexo N° 1 Extracto de Cuenta adjunto y que hace parte integral del presente contrato de promesa de compraventa, reuniendo y presentando los requisitos mínimos que ésta(s) exija(n), y que manifiesta(n) conocer y cumplir, especialmente en lo referente a ingresos mínimos y forma de acreditarlos.

Así mismo EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se obliga(n) a suministrar oportunamente las garantías que exija(n) LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S), necesarias para el otorgamiento de(los) crédito(s), o derivados de éste(los), y a efectuar los pagos que resulten necesarios, en forma inmediata. En los eventos anteriores, si EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) no diere(n) cumplimiento a los requisitos o plazos fijados, se tendrá por incumplido el presente contrato, con las facultades y consecuencias a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA que se regulan más adelante.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se obliga(n) a pagar en forma inmediata los valores por concepto de avalúos, estudios de títulos, impuesto de timbre, primas de seguro, entre otros, le(s) cobre LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S) y LA PROMITENTE VENDEDORA para perfeccionar el crédito. En todo caso autoriza(n) a LA PROMITENTE VENDEDORA para efectuar tales pagos por su cuenta, obligándose a reembolsarlos en forma inmediata, sin que esto implique compromiso por LA PROMITENTE VENDEDORA quien bien puede no hacer uso de esa facultad. Así mismo EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se obliga(n) a constituir hipoteca sobre el inmueble objeto del presente contrato, a través del mismo instrumento de compraventa, a favor de LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S); si se tratare de más de una entidad, el grado de la hipoteca estará dado por las condiciones en que cada una aprobó el respectivo crédito.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** En el caso de que LA ENTIDAD CREDITICIA que apruebe el crédito sea una CAJA DE COMPENSACIÓN, será obligación especial de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), permanecer vinculados a la Caja hasta el desembolso del crédito solicitado y estar al día en los pagos, adelantar oportunamente todas las gestiones que la Caja le(s) exija como requisitos previos a la aprobación y/o al perfeccionamiento de la relación crediticia, tales como suministro de información, documentación, tramite y suscripción de contratos de seguros y la consecuente presentación de las pólizas, firma y registro de pagarés, otorgamiento de garantías reales o personales, etc.

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

de aquel(la)(lo) que es exclusivamente de su cargo. **PARÁGRAFO CUARTO:** En el caso de que la entidad o la caja, apruebe el crédito por un valor inferior al previsto en la casilla "Crédito" del Anexo N° 1 Extracto de Cuenta adjunto y que hace parte integral del presente contrato de promesa de compraventa, LA PROMITENTE VENDEDORA dará por terminado de pleno derecho el presente contrato, a no ser que se llegue a un acuerdo con EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) para cubrir la diferencia en el precio. En caso de aceptación de la propuesta, la nueva forma de pago se hará constar en el cuerpo de este contrato. Si la propuesta se rechaza se resolverá el presente contrato de pleno derecho sin requerimiento alguno, mediante comunicación escrita, procediendo LA PROMITENTE VENDEDORA a devolver a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) los dineros recibidos de estos como parte del precio, dentro de los treinta(30) días hábiles siguientes a la fecha en la que se comunique a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) el rechazo de la propuesta, quedando en plena libertad LA PROMITENTE VENDEDORA de ofrecer en venta el inmueble descrito en la cláusula primera de este contrato.

**PARÁGRAFO QUINTO:** Si reunidos por parte de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) todos los requisitos exigidos por LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S), ésta(s) negare(n) libremente el(los) crédito(s) solicitado(s), o si lo negare(n) por causas originadas por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) tales como no entregar la documentación necesaria dentro del plazo exigido por la entidad financiera, haber suministrado información falsa o inconsistente, tener sanciones o reportes bancarios, etc., el presente contrato se tendrá por terminado de pleno derecho y LA PROMITENTE VENDEDORA quedará en libertad de disponer del inmueble. En tales eventos LA PROMITENTE VENDEDORA devolverá las sumas abonadas por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), previo descuento del valor igual a la cláusula penal pactada en el presente contrato, en un plazo de cuarenta y cinco (45) días hábiles contados a partir de la confirmación por parte de LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S), de la negativa del crédito. **PARÁGRAFO SEXTO:** Si llegado el día de la firma de la escritura pública de compraventa LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S), aún no se hubieren pronunciado respecto de la ratificación del(los) crédito(s) solicitado(s) por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), LA PROMITENTE VENDEDORA quedará facultada para dar por terminado unilateralmente el presente contrato, sin necesidad de declaración judicial, o prorrogar el otorgamiento del instrumento de compraventa para dentro de los diez (10) días comunes siguientes a la fecha inicialmente pactada. En caso de optar por esto último, vencido el nuevo término sin que se tuviere noticia de LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S), el presente contrato se entenderá terminado de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial o privada, y LA PROMITENTE VENDEDORA podrá disponer libremente del inmueble, restituyendo las sumas abonadas a cuenta del negocio sin causación de intereses previos los descuentos financieros de acuerdo con la Ley 633 del 2.000. **PARÁGRAFO SÉPTIMO:** Si por cualquier circunstancia imputable o no a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) no se paga a LA PROMITENTE VENDEDORA la suma correspondiente al crédito aprobado o se paga un menor valor luego de haberse otorgado la escritura pública de compraventa, aquel(los) deberá(n) pagar esta suma de dinero de sus propios recursos dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de negación de desembolso total o parcial, suma que será cancelada en efectivo o en cheque de gerencia girado a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA o de lo contrario se rescindirá de mutuo acuerdo el contrato de compraventa y EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) restituirá(n) el inmueble a LA PROMITENTE VENDEDORA, dentro de los quince (15) días siguientes al haberse conocido la negativa del desembolso. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) asumirán los gastos que ocasione la escritura y su debido registro, por medio de la cual se rescinda este contrato y el costo de la adecuación del inmueble si se hizo alguna modificación, suma que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) autoriza(n) deducir de los dineros cancelados en la compraventa. **PARÁGRAFO OCTAVO:** EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) autoriza(n) a LA PROMITENTE VENDEDORA para efectuar la correspondiente consulta y reporte de datos en la central de información de entidades financieras.

**SÉPTIMA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA.** LOS PROMITENTES VENDEDORA y COMPRADOR(A)(ES) se obligan a otorgar la correspondiente escritura pública de compraventa, en la notaría \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) del Círculo de Bogotá D.C., a más tardar el día \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ del año dos mil \_\_\_\_\_ (2.022) dentro de la hora de las 10:00 a.m., para lo cual las partes concurrirán a la mencionada Notaría provistos de cédula de ciudadanía, para firmar la correspondiente escritura pública. La designación de esta notaría podrá ser modificada por la PROMITENTE VENDEDORA con la previa notificación por cualquier medio a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), lo cual es conocido y aceptado por este(os) último(s) con la firma de este documento. El Apoderado de la PROMITENTE VENDEDORA lo hará dentro de los tres (3) días siguientes a la firma de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) en sus oficinas. La no suscripción de la Escritura Pública mencionada en la fecha, hora y lugares convenidos se entenderá como manifestación de retracto por parte del contratante que incurra en tal acción.

En el evento en que el otorgamiento de la escritura pública se pueda realizar con anterioridad a la fecha indicada anteriormente, LA PROMITENTE VENDEDORA dará aviso mediante comunicación escrita a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), la cual será enviada a la última dirección registrada y que hará parte integral del presente contrato, indicando la fecha en la cual se llevará a cabo el otorgamiento de la escritura pública, la cual será de estricto cumplimiento para las partes. No obstante, para que LA PROMITENTE VENDEDORA se encuentre obligada a otorgar la escritura pública de compraventa EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) deberá(n) haber cumplido con la cancelación de la cuota inicial y demás obligaciones a su cargo, especialmente en lo relativo a la cancelación de la totalidad de las sumas que deben ser pagadas conforme a lo que se indica en las casillas "Ahorro Programado", "Cesantías" y cuotas establecidas en el Anexo N° 1 del Extracto de Cuenta adjunto y que hace parte integral del presente contrato de promesa de compraventa, con anterioridad a la firma de la escritura pública. Igualmente, deberá encontrarse aprobado el crédito a que hace referencia la casilla "Crédito" del Anexo N° 1 Extracto de Cuenta adjunto y que hace parte integral del presente contrato de promesa de compraventa, y EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) deberá(n) haber cumplido todos los trámites adicionales tendientes al desembolso oportuno del crédito o leasing, como entrega de la carta en donde se autoriza incondicionalmente

a LA PROMITENTE VENDEDORA para recibir el dinero, etc. La carta de aprobación del crédito o leasing para la financiación del saldo del precio pendiente de pago deberá ser tramitada y aportada por el PROMITENTE COMPRADOR a la PROMITENTE VENDEDORA con al menos ocho (8) meses de anticipación a la fecha del otorgamiento de la escritura pública de compraventa por la que se vaya a transferir el inmueble, en caso de que la forma de pago incluya recursos provenientes de crédito o leasing, que deberá estar vigente para el momento en el que se vaya a proceder con el desembolso del crédito o leasing por parte de la entidad financiera.

**PARÁGRAFO PRIMERO: PAZ Y SALVO PARA ESCRITURA.** Para LA PROMITENTE VENDEDORA, la obligación de transferir el inmueble está condicionada al cumplimiento de los siguientes requisitos: 1. Que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) haya (n) realizado la cancelación total de la cuota inicial, pago de avalúos y estudios de títulos a las entidades financieras, gastos administrativos y demás y, hayan obtenido el Paz y Salvo otorgado por la PROMITENTE VENDEDORA con fecha no inferior a sesenta (60) días de antelación a la fecha de la firma de la Escritura de Compraventa, documento que exigirá la Notaría el día estipulado para la firma, so pena de que el contrato de promesa se resuelva de pleno derecho sin requerimiento alguno. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se compromete(n) a conservar todos sus comprobantes de pago originales, ya que los mismos deberán ser entregados a LA PROMITENTE VENDEDORA antes de la firma de la escritura de compraventa que perfecciona este contrato. 2. Que haya sido notificada la aprobación definitiva del crédito que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se obligan a solicitar de acuerdo con lo previsto en este contrato. 3. Que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) haya (n) efectuado las gestiones que les compete, necesarias para la legalización y desembolso del crédito, de las cesantías y del ahorro programado si se hubieren comprometido como parte del precio.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Si el día fijado para la firma de la escritura pública LA PROMITENTE VENDEDORA no contare con constancias relativas al impuesto predial y a la contribución de valorización por causas no imputables a ella, el otorgamiento de la escritura se llevará a cabo dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la obtención de éstos documentos, para lo cual LA PROMITENTE VENDEDORA dará aviso o por vía telefónica, vía correo electrónico o por correo certificado a la dirección registrada por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) en este mismo contrato.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Si el día acordado para la firma de la escritura no estuviere abierta la Notaría por cualquier causa, la firma se prorrogará hasta el siguiente día hábil a la misma hora, en la misma Notaría. **PARÁGRAFO CUARTO:** Si la escritura pública de compraventa no se pudiere firmar en la fecha pactada en el presente documento por causas imputables a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), los intereses a que se hace referencia en el párrafo de la cláusula PRECIO Y FORMA DE PAGO se empezarán a causar a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA desde la fecha aquí convenida para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, sin perjuicio de que esta última pueda optar por declarar terminada unilateralmente, sin necesidad de declaración judicial, la presente promesa de compraventa por incumplimiento, con las consecuencias señaladas en la cláusula penal.

**OCTAVA: ENTREGA DEL INMUEBLE.-** LA PROMITENTE VENDEDORA hará entrega real y material del inmueble prometido en venta dentro de los ciento veinte (120) días siguientes a la firma de la escritura pública de compraventa que dé cumplimiento al contrato aquí prometido, y previo desembolso por parte de la ENTIDAD FINANCIERA o FONDO, de los dineros correspondientes al crédito (hipotecario o leasing) otorgado a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), salvo que acaezca algún evento que suspenda la marcha normal de los trabajos y retarde el cumplimiento de las obligaciones a cargo de LA PROMITENTE VENDEDORA, como demora en la instalación de los servicios públicos de agua, alcantarillado, energía eléctrica y gas, sin que medie culpa o negligencia de LA PROMITENTE VENDEDORA, huelga de personal de LA PROMITENTE VENDEDORA, de sus contratistas o de sus proveedores, escasez probada de materiales de construcción en el mercado, suspensión en los desembolsos por parte de las entidades que financian la construcción del proyecto, etc. En el evento de producirse alguno de estos hechos o similares, la entrega se efectuará dentro de los sesenta (60) días siguientes a la fecha en que hubiere cesado la causa que dio origen al retardo, sin que esto constituya causal de incumplimiento o de lo cual se dará aviso a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) oportunamente para lo cual se dejará constancia expresa y por escrito. Así mismo, como el otorgamiento de la escritura pública de compraventa es requisito indispensable para proceder a la entrega del inmueble, salvo acuerdo en contrario que deberá constar por escrito, de prorrogarse la fecha de firma de la escritura, la entrega del inmueble se entenderá igualmente prorrogada; por el contrario, si las partes convinieren anticipar la firma de la escritura pública de compraventa, la fecha de entrega material no se variará automáticamente, salvo estipulación expresa y por escrito de los contratantes. Se deja constancia que las anteriores enumeraciones sobre eventos que pueden dar lugar a la prórroga de la fecha de entrega no son taxativas.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La entrega material se hará constar en un Acta suscrita por ambas partes, en la que se dejarán estipuladas todas las observaciones que se tenga a bien consignar sobre el estado general del inmueble y se indicarán los detalles de acabado que sean susceptibles de ser corregidos, los cuales sin embargo no serán causa para no recibir el inmueble.

El mismo día de la entrega a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) del inmueble objeto de este contrato, se hará entrega también del Manual del Propietario, donde se encuentran consignados los tiempos y procedimientos para hacer efectivas las garantías por reparaciones locativas que no obedezcan a negligencia, descuido, maltrato, o atribuibles a labores de acondicionamiento y acabados llevados a cabo después de la firma del acta de entrega realizadas directamente por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), sin tener en cuenta los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios o haciendo caso omiso de las recomendaciones estipuladas en el Acta de Entrega y en el Manual del Propietario. La garantía expirará si frente a cualquier daño o imperfección, el propietario procede a realizar por su propia cuenta y riesgo las reparaciones, o contratare a un tercero para el efecto. La entrega de las zonas comunes se hará de conformidad del Artículo 24 de la Ley 675 de 2001. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Si EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) no

comparece(n) a recibir el inmueble, o presentándose se abstiene(n) de recibirlo sin causa suficiente a juicio de LA PROMITENTE VENDEDORA, éste se tendrá por entregado para todos los efectos mediante acta de entrega unilateral suscrita por parte de LA PROMITENTE VENDEDORA y la firma de dos (2) testigos. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) podrá(n) reclamar las llaves en la Oficina de LA PROMITENTE VENDEDORA. **PARÁGRAFO TERCERO:** En ningún caso LA PROMITENTE VENDEDORA será responsable de las demoras en que puedan incurrir las Empresas de Servicios Públicos domiciliarios en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, energía y gas. Es entendido que el inmueble prometido en compraventa se entregará por LA PROMITENTE VENDEDORA a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), cuando esté provisto de los correspondientes servicios públicos **definitivos** de energía eléctrica y acueducto con sus respectivos medidores y las redes de alcantarillado conectadas. Es entendido que el inmueble prometido en compraventa se entregará por LA PROMITENTE VENDEDORA a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), cuando esté provisto de los correspondientes servicios públicos de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado. En el evento en que las Empresas Públicas encargadas no los hubieren instalado sin culpa de LA PROMITENTE VENDEDORA y por tal motivo no se pudiere efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de esta última. La conexión de la línea telefónica, así como la instalación de la misma y su aparato telefónico corren por cuenta de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES). LA PROMITENTE VENDEDORA hace constar que entregará el inmueble prometido en venta a paz y salvo por concepto de las acometidas de las respectivas redes de servicios públicos; en consecuencia, no será responsable del pago de eventuales reajustes liquidados o hecho exigible con posterioridad a la entrega del inmueble. Los cargos de conexión que decreten, cobren o facturen las empresas de Servicios Públicos serán asumidos y deberán ser cancelados por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), siendo estos(as) exclusivamente responsables del pago de los mismos ante las empresas correspondientes, tal es el caso de los derechos de conexión decretados y cobrados por la empresa de servicios públicos de energía de acuerdo con la Ley 142 de 1994 y la Resolución CREG 108 de 1997; en consecuencia, LA PROMITENTE VENDEDORA no será responsable del pago de eventuales reajustes liquidados, o hechos exigibles con posterioridad a la entrega del inmueble. **PARÁGRAFO CUARTO:** Se hace constar que el proyecto cuenta con las redes externas e internas de suministro de gas domiciliario: sin embargo, serán de cargo de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) los costos de conexión y del medidor, todo lo cual deberá contar con la revisión y aprobación de la empresa de servicios públicos del gas natural.

**NOVENA: LIBERTAD GRAVÁMENES Y OBLIGACIÓN DE SANEAMIENTO.-** LA PROMITENTE VENDEDORA garantiza que no ha enajenado a ninguna persona el inmueble prometido en venta por medio de este contrato y que tiene el dominio y la posesión tranquila de él, y declara que se hará su entrega libre de registro por demanda civil, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general libre de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal por etapas a que se encontrará sometido el inmueble conforme se indicó, de la servidumbre de energía eléctrica constituida mediante la escritura pública número mil cuatrocientos veinte (1420) del catorce (14) de septiembre de dos mil veintiuno (2021) otorgada en la Notaría Cuarenta y Dos (42) de Bogotá D.C. en favor de CODENSA S.A. E.S.P. (o la entidad que haga sus veces), las demás servidumbres que naturalmente le corresponden, y de una hipoteca abierta y sin límite en la cuantía constituida en mayor extensión a favor del BANCO DAVIVIENDA S.A., mediante escritura pública número mil seiscientos sesenta y tres (1663) del dieciocho (18) de septiembre del año dos mil diecisiete (2017) otorgada en la Notaría Cuarenta y Dos (42) del Círculo de Bogotá D.C. y la ampliación de la hipoteca constituida mediante escritura pública número trescientos veintinueve del quince (15) de marzo de dos mil veintiuno (2021) y debidamente registradas ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro en el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1969900. La cancelación de esta hipoteca será tramitada por LA PROMITENTE VENDEDORA a sus exclusivas expensas mediante el pago proporcional del gravamen que afecte a las unidades que vaya enajenado y en las condiciones en que autorice la entidad mencionada. Las cargas que gravan al inmueble mientras no se transfieran el derecho de dominio serán de cargo del propietario y no de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES). **PARÁGRAFO PRIMERO:** Las partes, LA PROMITENTE VENDEDORA y EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) establecen de común acuerdo por medio del presente documento, de manera libre y voluntaria, que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) pagará(n) a LA PROMITENTE VENDEDORA, a más tardar sesenta (60) días antes de la firma de la escritura pública de compraventa que dé cumplimiento a este contrato, el valor correspondiente al impuesto predial del inmueble objeto de la presente promesa, correspondiente al periodo comprendido entre la fecha de la firma de la escritura pública que dé cumplimiento a este contrato y el treinta y uno (31) de Diciembre del año en que se otorgue dicho instrumento, pago que ha sido previamente realizado por LA PROMITENTE VENDEDORA de conformidad con las normas vigentes. En todo caso LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a salir al saneamiento conforme a la ley. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** LA PROMITENTE VENDEDORA solicitará a la Oficina de Catastro respectiva que se efectúe el trámite correspondiente para el desenglobe catastral de las unidades de vivienda constitutivas de la etapa denominada ALMA 72 del conjunto residencial 72 HUB, el cual se surtirá dentro de los procedimientos y reglamentos que para tal efecto establezca dicha entidad. **PARÁGRAFO TERCERO:** EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) declara conocer y aceptar que Acción Sociedad Fiduciaria S.A. en calidad de vocera del **FIDEICOMISO 72 HUB SEGUNDA ETAPA VIVIENDA APIROS**, y la persona jurídica que nace por ministerio de la Ley 675 de 2001 denominada 72 HUB, podrá(n) constituir a favor de ENEL COLOMBIA S.A. E.S.P., o la entidad que haga sus veces, servidumbre(s) a título gratuito y de manera perpetua sobre el(los) lote(s) de terreno en los que se ejecute la construcción del proyecto, en cuyo interior se encontrará(n) una(s) subestación(es) eléctrica(s) que formará(n) parte de LA ARMONIA V - VI y LA ALEGRÍA VI - VII CONJUNTO RESIDENCIAL PH, servidumbre(s) que se registrará(n) en el(los) folio(s) de mayor extensión del(los) lote(s) en el(los) que se ejecute la construcción del proyecto, y de cada uno de los folios individuales de matrícula de



**DÉCIMA CUARTA. GASTOS.** Los derechos notariales y los gastos notariales correspondientes a diligencias, autenticaciones, fotocopias, impresión del estado de cuenta y demás gastos que se originen en el otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa que dé cumplimiento a esta promesa serán sufragados por partes iguales entre los contratantes. Los gastos notariales por copias, copias especiales e identificaciones biométricas correrán por cuenta de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES). Dichos gastos serán cancelados por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES) el día de la fecha de firma de la escritura pública de compraventa, directamente en la Notaría, en la parte que le corresponda(n), gastos que ascienden a la suma de \$XXXXXXXXXXXX aproximadamente.

El impuesto de registro y los derechos de inscripción ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, que se causen con ocasión del otorgamiento de la escritura pública de compraventa, serán asumidos por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).

Los derechos notariales, gastos notariales, el impuesto de registro y los derechos de inscripción ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, que se causen con ocasión del otorgamiento y posterior registro del gravamen hipotecario a favor LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S) o de la CAJA DE COMPENSACIÓN que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) debe(n) constituir para garantizar el crédito y su posterior cancelación, y los gastos de legalización que se requieran, serán asumidos íntegramente por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES).

Estos gastos ascienden a la suma de \$Plan\_Pago\_Vr\_Gastos\_Escrituracion aproximadamente, suma que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) deberá(n) poner a disposición de LA PROMITENTE VENDEDORA con sesenta (60) días de anticipación a la fecha prevista para el otorgamiento de la escritura pública correspondiente, so pena de resolver el contrato de pleno derecho sin requerimiento judicial. En caso de constituirse cualquier otra garantía, los gastos correspondientes serán de cargo exclusivo de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES). EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) conocer y aceptar que dichos gastos podrán ser modificados por las entidades respectivas. El faltante, si existiere, será cubierto por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES); si hubiere un remanente, le será devuelto al EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES).

**DÉCIMA QUINTA: PERMISO DE VENTAS.**- LA PROMITENTE VENDEDORA está debidamente autorizada para anunciar y enajenar el plan de vivienda del cual forman parte integrante el inmueble materia del presente contrato por la SECRETARIA DE CONTROL URBANO Y ESPACIO PÚBLICO de la Alcaldía de Bogotá D.C., al haber radicado toda la documentación legalmente requerida en los términos del Artículo 7.1 de la Ley 962 de 2005 y sus modificaciones, según consta en

**DÉCIMA SEXTA: INTUITO PERSONAE:** El presente contrato se celebra en consideración de la persona de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) así, en caso de fallecimiento de éste(s), el contrato se resolverá de pleno derecho y LA PROMITENTE VENDEDORA devolverá los dineros recibidos previa adjudicación en la liquidación de la sucesión. De conformidad con lo anterior, la PROMITENTE VENDEDORA quedará en libertad de ofrecer nuevamente el INMUEBLE en el comercio a terceros interesados.

**DÉCIMA SÉPTIMA: CESIÓN.** - La cesión del presente contrato o de alguno o algunos de los derechos o de las obligaciones que de él se derivan por parte de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) solo podrán hacerse a personas con parentesco de primer grado consanguinidad (padres e hijos) y cónyuges; para estos efectos allegarán el respectivo registro civil de nacimiento de los intervinientes en la cesión. La cesión requiere la aceptación previa, expresa y por escrito, tanto de la cesión del contrato o de alguno o algunos de los derechos o de las obligaciones que de él se derivan como de la(s) persona(s) cesionaria(s), por parte de LA PROMITENTE VENDEDORA, para lo cual EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) deberá(n) presentar la solicitud sesenta (60) días antes de la fecha programada para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa que dé cumplimiento a este contrato. Esta cesión no producirá efectos entre las partes, ni respecto de terceros, si no cuenta con la aceptación expresa por 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 y para tal efecto bastará comunicar por escrito EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES).

**DÉCIMA OCTAVA: AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR:** EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), en el evento en que el Inmueble objeto del presente Contrato de promesa de compraventa, se encuentre(n) o vaya(n) a ser afectado(s) a vivienda familiar en cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 258 de 1996, se obliga(n) a que el cónyuge o el(la) compañero(a) permanente, comparezca a otorgar la respectiva escritura pública de compraventa.

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

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Sin perjuicio de lo anterior, cuando EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) sea(n) una persona jurídica, para que LA PROMITENTE VENDEDORA, pueda terminar unilateralmente el contrato bastará con que el nombre de alguno de sus socios y/o administradores, haya sido incluido en alguna lista con las características mencionadas

en esta cláusula. De conformidad con lo previsto en el artículo 22 de la Ley 222 de 1995, se entenderá por administrador: el representante legal, el liquidador, el factor, los miembros de juntas o consejos directivos y quienes de acuerdo con los estatutos ejerzan o detenten esas funciones.

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

**VIGÉSIMA:** El cumplimiento de la PROMESA en lo que tiene que ver única y exclusivamente con la suscripción de la escritura de transferencia del inmueble objeto de ésta se hará por parte de **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la escritura pública número mil trescientos setenta y seis (1376) otorgada el diecinueve (19) de febrero de mil novecientos noventa y dos (1992) ante la notaría Decima (10ª) del círculo de Cali, con domicilio principal en la misma ciudad, y permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera), mediante la Resolución número mil diecisiete (1017) del diecinueve (19) de marzo de mil novecientos noventa y dos (1992), en calidad de vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO 72HUB SEGUNDA ETAPA VIVIENDA APIROS**. En este sentido queda establecido que la obligación de la FIDUCIARIA consiste únicamente en transferir los inmuebles, y que no administra recursos de ninguna índole ni es responsable por la destinación que a ellos se les dé. La gestión de LA FIDUCIARIA es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. LA FIDUCIARIA no asume en virtud de este contrato con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar a APIROS S.A.S. en calidad de FIDEICOMITENTE o al PROYECTO, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso. El desarrollo, diseño, construcción, comercialización y gerencia del proyecto denominado conjunto residencial 72 HUB y la etapa denominada ALMA 72, será única y exclusivamente responsabilidad del FIDEICOMITENTE, sin participación, ni responsabilidad alguna de la FIDUCIARIA ni del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO 72HUB SEGUNDA ETAPA VIVIENDA APIROS**, y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización.

**VIGÉSIMA PRIMERA:** EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) declaran que conocen los términos del contrato de fiducia por medio del cual se constituyó el PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado **FIDEICOMISO 72HUB SEGUNDA ETAPA VIVIENDA APIROS** y en razón de ello se ratifica que el saneamiento de la COMPRAVENTA, por cualquier causa, corresponde al FIDEICOMITENTE, la sociedad APIROS S.A.S.

**VIGÉSIMA SEGUNDA: DIRECCIÓN PARA CORRESPONDENCIA.-** EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) que las comunicaciones que se le(s) envíe(n) de conformidad con lo previsto en este contrato, se le(s) deben remitir a la siguiente dirección señalada: **Cmp\_Pal\_Direccion** de la ciudad de **Cmp\_Pal\_Ciudad**, al correo electrónico: **Cmp\_Pal\_CorreoE** y/o al teléfono **Cmp\_Pal\_Celular**. Será de total responsabilidad de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) comunicar a LA PROMITENTE VENDEDORA, con la antelación debida, cualquier cambio de domicilio o sitio de trabajo a que haya lugar, con el fin de poder enviar las notificaciones que se generen durante la vigencia de este contrato. Toda modificación en el lugar de recibo de las notificaciones deberá ser comunicada por las partes por medio de telegrama o correo certificado de manera inmediata a la ocurrencia del hecho.

**VIGÉSIMA TERCERA: DESARROLLO POR ETAPAS.-** EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) declara(n) conocer y aceptar que el conjunto residencial 72 HUB puede desarrollarse por etapas, en los términos del Artículo 7° de la Ley 675 de 2001 y del reglamento de propiedad horizontal del proyecto. En consecuencia, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) declara(n) conocer y aceptar que LA PROMITENTE VENDEDORA, o quien represente sus derechos, podrá integrar la etapa al reglamento de propiedad horizontal sin necesidad de autorización previa de los órganos de administración, mediante una(s) escritura(s) de adición, en la(s) que se identificará el(los) bien(es) privado(s), los bienes comunes localizados en las etapas subsiguientes del proyecto. Igualmente, autoriza a realizar el nuevo cálculo de los coeficientes de copropiedad de la totalidad de los bienes privados del proyecto, los cuales, según ordena la Ley, tienen carácter provisional, hasta cuando se integre la última etapa, evento en el cual tendrán carácter definitivo. Igualmente, autoriza(n) de manera irrevocable para que se defina, cuándo y cómo lo estime pertinente, el diseño arquitectónico de las etapas subsiguientes del proyecto, según corresponda, el área y el número de las nuevas unidades privadas, y el número de edificios o interiores que las conformarán.

**VIGÉSIMA CUARTA:** El apartamento objeto de la presente promesa de compraventa será destinado única y exclusivamente para vivienda familiar. El parqueadero será una unidad privada, y servirá para estacionar vehículos livianos, y el depósito también será una unidad privada, y servirá para guardar muebles y enseres domésticos, de acuerdo con su áreas, perímetro y altura, todo lo cual EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) declara(n) conocer y aceptar. Esta destinación no podrá ser variada por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) o sus causahabientes a cualquier título.

**VIGÉSIMA QUINTA: GARANTÍAS. LA PROMITENTE VENDEDORA,** para efectos de la garantía que otorgará sobre el INMUEBLE, se basará en la siguiente distinción:

1. **DAÑOS O IMPERFECCIONES QUE SEAN VISIBLES AL MOMENTO DE ENTREGAR EL INMUEBLE:** EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) deberá(n) dejar constancia en el acta de entrega de reparaciones locativas de todo daño o imperfección que sea visible al momento de la entrega de(l)os inmueble(s), para que LA PROMITENTE VENDEDORA responda por ellos.
2. **TÉRMINO DE LA GARANTÍA LEGAL:** Conforme lo establece el artículo 8° de la Ley 1480 de 2011, respecto de los bienes inmuebles operan las siguientes garantías: a) de estabilidad de la obra por un término de diez (10) años contados a

partir de la entrega del inmueble y b) la garantía de acabados por un lapso de un (1) año contado a partir de la entrega del inmueble. Los plazos determinados en los literales a) y b) no se suspenderán por la falta de uso que EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) haga(n) del(los) inmueble(s), entendiéndose que la garantía expirará para EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) vencido este término, el cual empieza a contarse a partir de la entrega del inmueble.

3. La garantía respecto de fisuras de muros se efectuará por una vez a los doce (12) meses contados a partir de la entrega de(l)(los) inmueble(s). El(los) propietario(s) deberá(n) llenar el formato respectivo, solicitando la reparación de las fisuras. Este plazo no se suspenderá por la falta de uso de (l) (los) inmueble(s) por parte de EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), entendiéndose que la garantía expirará vencido el plazo de doce (12) meses calendario contados a partir de la entrega. De ahí en adelante EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) deberá(n) efectuar a su costa todos los actos necesarios para un correcto mantenimiento del inmueble adquirido. **PARÁGRAFO PRIMERO.** LA PROMITENTE VENDEDORA recomienda que dentro del período de garantía no se realicen acabados especiales en las paredes, techos y pisos del inmueble, entendiéndose que en el proceso de ajuste de los materiales, que coincide con el período de la garantía, es normal que se presenten fisuras. Si EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) cambia(n) el color de los muros, coloca enchapes, telas, papeles de coladura, pinturas al óleo, o en general, cualquier material adherido a techos, paredes o pisos, y se presentan fisuras o similares, LA PROMITENTE VENDEDORA no estará obligada a reemplazar tales materiales que como consecuencia de la fisura o del tratamiento que haya que dársele a la misma, se deterioren o dañen. En este caso, LA PROMITENTE VENDEDORA procederá a la reparación, pero se limitará a la reposición o arreglo de conformidad con los acabados que originalmente tenía el inmueble objeto de venta, sin tener en cuenta las mejoras realizadas por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES). Toda mejora deberá hacerse respetando los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios de(l)(los) inmueble(s) adquirido(s). **PARÁGRAFO SEGUNDO.** LA PROMITENTE VENDEDORA no reconocerá daños causados a fachadas, cubiertas y redes eléctricas de teléfonos, televisión o citófonos, por causa de los sistemas privados de televisión. **PARÁGRAFO TERCERO.** Toda reparación en ejercicio de las garantías deberán solicitarse por escrito. Todos los daños e imperfecciones visibles al momento de recibir el(los) inmueble(s), deberán consignarse en el inventario anexo al acta de entrega. Las imperfecciones o daños de funcionamiento que aparezcan después de la entrega de(l)(los) inmueble(s) y dentro del período de garantía, deberán solicitarse por escrito a LA PROMITENTE VENDEDORA indicando el nombre de(l)(los) propietario(s), la ubicación de(l)(los) inmueble(s) y la relación de los daños. **PARÁGRAFO CUARTO.** LA PROMITENTE VENDEDORA no responderá por daños causados en virtud de negligencia, descuido, mal trato, o atribuibles a labores de acondicionamiento y acabados llevados a cabo después de la firma del acta de entrega, o sin tener en cuenta los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios. La garantía expirará si frente a cualquier daño o imperfección, el propietario procede a realizar por su propia cuenta las reparaciones, o contratare a un tercero para el efecto. **PARÁGRAFO QUINTO.** Frente a los daños o imperfecciones que presente(n) el(los) inmueble(s) dentro del período de garantía, LA PROMITENTE VENDEDORA procederá a su reparación o reposición, pues el interés de ésta es entregar el(los) inmueble(s) objeto de contrato en correcto estado. **PARÁGRAFO SEXTO.** Todo lo mencionado con relación a las garantías operará siempre y cuando los daños o imperfecciones no tengan como origen caso fortuito o fuerza mayor, tales como sismos, movimientos telúricos, terremotos, terrorismo, bajo el entendido que todo daño que se ocasione por hechos como los mencionados, o en general, por todo caso fortuito, fuerza mayor o hecho de un tercero, será atendido por el propietario de cada vivienda o por los seguros que éste haya contratado para tal fin, de conformidad con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal. **PARÁGRAFO SÉPTIMO.** LA PROMITENTE VENDEDORA no responderá por el mal uso de los mesones de baños y cocina (en caso que haya lugar a ellos) ocasionados por actos como sentarse o pararse encima de estos, o limpiarlos con ácidos o limpiadores inadecuados.

**VIGÉSIMA SEXTA.** EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) conoce(n) y acepta(n) la existencia del apartamento modelo de la etapa denominada ALMA 72 del Conjunto Residencial 72 HUB y se obliga(n) a respetar y permitir el libre acceso al mismo y a la Sala de Ventas, durante toda la gestión de ventas. **PARÁGRAFO.** EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) acepta(n) que su inmueble sea entregado con especificaciones si no iguales, sí similares a las del apartamento modelo, conservando la calidad de materiales y construcción. Es claro que los muebles y enseres que están en el apartamento modelo son elementos de decoración que pertenecen a LA PROMITENTE VENDEDORA y que no hacen parte del inmueble objeto del contrato.

**VIGÉSIMA SÉPTIMA: CLÁUSULA PENAL.** Si cualquiera de las partes intervinientes no diere cumplimiento a una cualquiera de las obligaciones que contraen de acuerdo con el presente contrato, se causará como cláusula penal a favor de la parte cumplida una suma equivalente a la pactada como arras, y esta última quedará en libertad de declararlo resuelto unilateralmente sin necesidad de requerimiento ni declaración judicial. Si EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) es quien incumple el presente contrato, LA PROMITENTE VENDEDORA podrá libremente disponer del(los) inmueble(s), restituyendo las sumas recibidas que no causarán intereses de ninguna naturaleza, previa deducción de esta pena. Si LA PROMITENTE VENDEDORA es quien incumple el presente contrato, al(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se le(s) devolverán los dineros recibidos a cuenta del negocio sin causación de intereses de ninguna naturaleza, junto con la pena pactada en la presente cláusula. **PARÁGRAFO PRIMERO.** En caso de resolverse este contrato por incumplimiento de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a restituirle(s) la(s) suma(s) recibida(s) a cuentas del negocio, efectuando las deducciones de que trata la presente cláusula, dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendario siguientes contados a partir de la fecha en la que LA PROMITENTE VENDEDORA le envíe una comunicación a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) a la dirección de notificación y/o correo electrónico informado(s) por éste(os) notificándole(s) la decisión de terminar el negocio ante su incumplimiento. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** Correlativamente, si LA PROMITENTE VENDEDORA incumpliere sin justa causa las obligaciones contenidas en este

documento, devolverá los dineros recibidos a cuenta del negocio sin causación de intereses, más el valor pactado a título de pena, dentro de los cuarenta y cinco (45) días hábiles siguientes contados a partir del momento en que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) manifieste su decisión de no continuar con el negocio prometido.

**VIGÉSIMA OCTAVA: FIRMA ELECTRÓNICA.** Las partes declaramos conocer, entender y aceptar que el presente contrato será firmado electrónicamente a través de la aplicación Signio, que provee un mecanismo de firma electrónica que garantiza el cumplimiento de los requisitos previstos en la legislación vigente (Ley 527 de 1999 y demás normas que la reglamentan); autenticidad (identidad de los firmantes), integridad (no alteración del documento luego de su firma) y no repudio (la debida trazabilidad del mensaje de datos).

Para constancia se suscribe el presente contrato mediante firma electrónica.

<b>PROMITENTE COMPRADOR(A)</b> Cmp_Pal_PrimerNombre                      Cmp_Pal_SegundoNombre Cmp_Pal_PrimerApellido Cmp_Pal_SegundoApellido C.C.        No.            Cmp_Pal_Identificacion        de Cmp_Pal_Identificacion_Expedida_en	<b>PROMITENTE COMPRADOR(A)</b> Cmp_Alt_PrimerNombre                      Cmp_Alt_SegundoNombre Cmp_Alt_PrimerApellido Cmp_Alt_SegundoApellido C.C.        No.            Cmp_Alt_Identificacion        de Cmp_Alt_Identificacion_Expedida_en

<b>PROMITENTE VENDEDORA</b> <b>APIROS S.A.S.</b> Nit. 800.240.724-5 <b>LUIS ALBERTO OSORIO CERVANTES</b> C.C. 81.715.546 de Bogotá D.C. <b>APODERADO ESPECIAL DE APIROS S.A.S.</b>

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA  
ALMA 72

Entre **LUIS ALBERTO OSORIO CERVANTES**, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, D.C., identificado con la cédula de ciudadanía No 81.715.546 expedida en Bogotá D.C., quien en su calidad de APODERADO ESPECIAL, obra en nombre y representación de la sociedad **APIROS S.A.S.**, NIT 800.240.724-5, con domicilio principal en Bogotá, D.C., y constituida por escritura pública número 7.795 del 22 de Agosto de 1.994 de la Notaría 29 del Circulo de Bogotá, D.C. matriculada en la Cámara de Comercio bajo el número 612414, según poder especial, amplio y suficiente, debidamente autenticado, otorgado por **JUAN PABLO GARCÍA HENAO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 9.729.518 expedida en Armenia, actuando en su calidad de Apoderado General, debidamente facultado para este acto por escritura pública número 282 de treinta (30) de enero de dos mil catorce (2014), otorgada en la Notaría 72 de Bogotá, todo lo cual acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., que se anexa para que forme parte de este contrato, sociedad que actúa en calidad de Fideicomitente en virtud del Contrato de Fiducia Mercantil celebrado mediante documento privado de fecha dos (2) de marzo del año dos mil veintiuno (2021), y el Otrosí No. 1 al Contrato de Fiducia Mercantil de fecha diecisiete (17) de mayo del año dos mil veintidós (2022), por el cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO 72HUB SEGUNDA ETAPA VIVIENDA APIROS**, mediante el cual se desarrolla la etapa 2 denominada **ALMA 72** del conjunto residencial 72 HUB, quien en el presente documento se denominará como **LA PROMITENTE VENDEDORA**, por una parte y; **Cmp\_Pal\_PrimerNombre Cmp\_Pal\_SegundoNombre Cmp\_Pal\_PrimerApellido Cmp\_Pal\_SegundoApellido y Cmp\_Alt\_PrimerNombre Cmp\_Alt\_SegundoNombre Cmp\_Alt\_PrimerApellido Cmp\_Alt\_SegundoApellido**, mayor(es) de edad, identificado(a)(s) con cédula(s) de ciudadanía número(s) **Cmp\_Pal\_Identificacion y Cmp\_Alt\_Identificacion** expedida(s) en **Cmp\_Pal\_Identificacion\_Expedita\_en y Cmp\_Alt\_Identificacion\_Expedita\_en** respectivamente, de estado(s) civil(es) **Cmp\_Pal\_Estado\_Civil y Cmp\_Alt\_Estado\_Civil** y domiciliado(a)(s) en la ciudad de **Cmp\_Pal\_Ciudad**, respectivamente, quien(es) en adelante se llamará(n) **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(S)**, de otra parte, se ha celebrado el contrato de promesa de compraventa contenida en las siguientes cláusulas:

**PRIMERA: ANTECEDENTES.-** LA PROMITENTE VENDEDORA desarrolla un programa de urbanización, construcción y venta de vivienda en el proyecto 72 HUB, el cual es desarrollado por etapas siendo la segunda de ellas la correspondiente a ALMA 72, que estará ubicada en la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX de Bogotá D.C., etapa que estará conformada por un total de XXXX (XXX) apartamentos distribuidos en XXXXXX (XX) torres completas de vivienda de XXXXXX (XX) pisos de alto con XXXXXX (XXX) apartamentos por piso, además de las zonas y bienes comunes que lo integran; cuenta con licencia de construcción y será desarrollada en XXXX (XXX) etapas constructivas.

El lote sobre el cual se desarrollarán las etapas de este proyecto, incluida la correspondiente a ALMA 72 se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1969900 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá Zona Centro, con el chip catastral AAA0257BKDE (Predio de mayor extensión), que tiene una cabida total aproximada de ocho mil ciento treinta y cuatro metros cuadrados con siete decímetros cuadrados (8.134,07 M2), los cuales están comprendidos dentro de los siguientes linderos:

Entre los puntos uno (1) y veintidós (22) en línea recta y curva, pasando por los puntos diecinueve (19), veinte (20) y veintiuno (21), en longitudes de sesenta y seis metros con cuarenta y un centímetros (66,41m), diez metros con noventa y tres centímetros (10,93m), nueve metros con cuarenta y tres centímetros (9,43m) y doce metros con ochenta y tres centímetros (12,83m) con el predio de control ambiental.

Entre los puntos veintidós (22) y nueve (9), en línea rectada, quebrada y recta, pasando por los puntos veintitrés (23), veinticuatro (24), veinticinco (25) y veintiséis (26), en longitudes de cincuenta y un metros con ochenta y siete centímetros (51,87m) veintiséis metros con cincuenta y cuatro centímetros (26,54m), dieciséis metros con noventa y cuatro centímetros (16,94m), cincuenta y un metros con cincuenta y siete centímetros (51,57m) y treinta y cuatro metros con cincuenta y un centímetros (34,51), parte con el predio Cesión Parque, parte con el predio Cesión Equipamiento y parte con el predio Control Ambiental, de la misma Urbanización.

Entre los puntos nueve (9) y cuatro (4), en línea recta y quebrada, pasando por los puntos ocho (8), siete (7) y cuatro (4), en longitudes de sesenta y cinco metros con sesenta centímetros (65,60m), dos metros con veintiséis centímetros (2,26m), veinticinco metros con sesenta y siete centímetros (25,67m) un metro con dieciséis centímetros (1,16m) y dos metros con setenta y siete centímetros (2,77m) con el Parque Los Alcázares.

Entre los puntos cuatro (4) y uno (1), en línea quebrada y recta, pasando por los puntos tres (3) y dos (2), en longitudes de diecinueve metros con treinta y siete centímetros (19,37m), dos metros con setenta y tres centímetros (2,73m), noventa y ocho metros con noventa y seis centímetros (98,96m), parte con el Parque Los Alcázares y parte con la Carrera Veintiséis (26) y enclerra.

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1969900 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá Zona Centro y el Código Homologado de Identificación Predial CHIP AAA0257BKDE.

**SEGUNDO: OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO.** - LA PROMITENTE VENDEDORA promete transferir a título de VENTA real y efectiva mediante otorgamiento de escritura pública por el régimen de propiedad horizontal con arreglo a los términos y condiciones que en este contrato se expresan y EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(S) promete(n) adquirir el derecho de dominio y la plena posesión material, sobre el(los) siguiente(s) bien(es) inmueble(s): **APARTAMENTO Uni\_Codigo\_Letras - TORRE Uni\_Interior\_en\_Letras Agr\_Torre\_Letras (Uni\_Codigo-TUni\_Ppal\_Numero\_subCadena\_Guion), PARQUEADERO Uni\_Codigo\_Letras.2 (Uni\_Nombre.2) Uni\_Codigo\_Letras.3 (Uni\_Nombre.3), DEPÓSITO Uni\_Codigo\_Letras.3**









--	--








--	--





campamentos de obra, el acceso de todo el personal requerido para la ejecución de las construcciones, el acceso de materiales, maquinaria, vehículos y equipos para la obra, la permanencia de una sala de ventas, la permanencia de unidades de vivienda modelo para la visita de potenciales clientes y el libre acceso de los potenciales clientes, en el horario establecido por el propietario inicial, así como la demolición de cerramientos o barreras físicas para integrar la etapa 2 con la Etapa 1.

**PARÁGRAFO OCTAVO:** Los bienes comunes localizados en la Etapa 1 del Conjunto, así como los que se construyan en las etapas subsiguientes, pertenecen en común y proindiviso a todos los propietarios de los bienes privados de las distintas etapas que integrarán el Conjunto. **PARÁGRAFO NOVENO:** En los términos del artículo 7° de la ley 675 de dos mil uno (2001), la PROMITENTE VENDEDORA queda facultada para que, en la medida que se aprueben las licencias de construcción para las etapas subsiguientes del Conjunto, las integre mediante una escritura adicional y para que, en consecuencia, realice el nuevo cálculo de los coeficientes de copropiedad, los cuales, según lo ordena la ley, tendrán carácter provisional, hasta cuando se integre la última etapa, evento en el cual tendrán carácter definitivo. **PARÁGRAFO DÉCIMO:** El(la)(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) que se podrán presentar modificaciones en los linderos del proyecto que podrán significar un ajuste en el área construida de las unidades privadas, que no afectarán las áreas privadas.

**TERCERA: TÍTULO DE ADQUISICIÓN.** - LA PROMITENTE VENDEDORA garantiza que ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO 72HUB SEGUNDA ETAPA VIVIENDA APIROS es propietaria fiduciaria del inmueble donde se desarrolla la segunda etapa denominada Alma 72 del conjunto residencial 72 HUB, por haberlos adquirido como a continuación se indica:

1. Que la Sociedad **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, NIT. 805.012.921-0 como vocera y representante del PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado **FIDEICOMISO CALLE 72-24** a quien representa, es propietaria del predio denominada LOTE DOS (2) identificado con el folio de matrícula inmobiliaria Nos. 50C-1969900 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá Zona Centro, proyecto ubicado en la Carrera 26 No. 71 B - 30 de la ciudad de Bogotá, el cual adquirió por Transferencia de Dominio a Título de Aporte en Fiducia Mercantil según consta en la escritura pública número mil setecientos ochenta y uno (1781) de fecha trece (13) de mayo del año dos mil quince (2015) otorgada en la notaría Sexta (6ª) del Circuito Notarial de Bogotá, escritura por la cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO CALLE 72-24** debidamente inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-378618 (Predio Matriz) de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.

2. Las edificaciones por estarlas levantando a sus propias expensas, para lo cual se obtuvo previamente de la curaduría urbana Uno (1) de Bogotá D.C., **(I)** la Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción de fecha cinco (5) de noviembre de dos mil quince (2015), ejecutoriada con fecha del cinco (5) de noviembre de dos mil quince (2015), aprobada mediante Resolución número 15 1 0590 de fecha cinco (5) de noviembre de dos mil quince (2015) expedida por la Curaduría Urbana No. Uno (1) de Bogotá D.C., **(II)** Posteriormente, la Resolución número 16 1 0325 del veintiocho (28) de abril de dos mil dieciséis (2016), expedida por la Curaduría Urbana No. 1 de Bogotá D.C., ejecutoriada el veintinueve (29) de abril de dos mil dieciséis (2016). **(III)** Posteriormente, la modificación a la licencia de construcción vigente concedida en las modalidades de obra nueva y demolición total por la Curaduría Urbana No. Uno (1) de Bogotá, con número de radicación 16 1 0217, con fecha de radicación cuatro (4) de marzo de dos mil dieciséis (2016), con fecha de expedición veintiocho (28) de septiembre de dos mil dieciséis (2016) y con fecha de ejecutoria cinco (5) de octubre de dieciséis (2016). **(IV)** Posteriormente, la modificación a la licencia de construcción vigente concedida por la Curaduría Urbana No. Tres (3) de Bogotá, con número de radicación 17 3 0210, con fecha de radicación seis (6) de febrero de dos mil diecisiete (2017), con fecha de expedición veinte (20) de junio de dos mil diecisiete (2017) y con fecha de ejecutoria veintinueve (29) de junio de diecisiete (2017). **(V)** Posteriormente, la Resolución número 18 3 1137 del dieciséis (16) de noviembre de dos mil dieciocho (2018), expedida por la Curaduría Urbana No. 3 de Bogotá D.C., ejecutoriada el veintinueve (29) de noviembre de dos mil dieciocho (2018). **(VI)** Posteriormente, la modificación a la licencia de construcción vigente, aprobación de planos de propiedad horizontal concedida por la Curaduría Urbana No. Tres (3) de Bogotá, con número de radicación 18 3 1703, con fecha de radicación veintiseis (26) de diciembre de dos mil dieciocho (2018) y con fecha de ejecutoria veintisiete (27) de diciembre de dieciocho (2018). **(VII)** Posteriormente, la Resolución número 110013 19 2017 del catorce (14) de noviembre de dos mil diecinueve (2019), expedida por la Curaduría Urbana No. 3 de Bogotá D.C., ejecutoriada el veintiseis (26) de noviembre de dos mil diecinueve (2019). **(VIII)** Posteriormente, la modificación a la licencia de construcción vigente, aprobación de planos de propiedad horizontal concedida por la Curaduría Urbana No. Tres (3) de Bogotá, con número de radicación 11001 3 19 1551, con fecha de radicación tres (3) de octubre de dos mil diecinueve (2019), con fecha de expedición dieciocho (18) de diciembre de dos mil diecinueve (2019) y con fecha de ejecutoria veinte (20) de diciembre de diecinueve (2019). **(IX)** Posteriormente, la modificación a la licencia de construcción vigente en la modalidad obra nueva para la etapa 2 de construcción concedida por la Curaduría Urbana No. Tres (3) de Bogotá, con número de radicación 11001 3 21 2286, con fecha de radicación veintidós (22) de diciembre de dos mil veintiuno (2021), con fecha de expedición ocho (8) de septiembre de dos mil veintidós (2022) y con fecha de ejecutoria veintiocho (28) de diciembre de veintidós (2022) y **(X)** la Resolución número 11001 3 22 2771 del quince (15) de diciembre de dos mil veintidós (2022), expedida por la Curaduría Urbana No. 3 de Bogotá D.C., ejecutoriada el XXXXXXXX (XXXX) de XXXXX de dos mil XXXXXXXX (XXXX).

**PARAGRAFO.** La construcción de la etapa denominada ALMA 72, la cual hace parte del proyecto 72 HUB, está siendo ejecutada por la sociedad APIROS S.A.S. en calidad de FIDEICOMITENTE en los términos que se establecen en virtud del Contrato de Fiducia Mercantil celebrado mediante documento privado de fecha dos (2) de marzo del año dos mil veintiuno (2021), y el Otrosí No. 1 al Contrato de Fiducia Mercantil de fecha diecisiete (17) de mayo del año dos mil veintidós (2022).

**CUARTA: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.** - La enajenación del inmueble descrito y alindado comprende además del dominio y la posesión de la unidad privada que se promete en venta, el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes y

los equipamientos del CONJUNTO RESIDENCIAL 72 HUB, de acuerdo con la prorrata derivada del coeficiente que le corresponda a cada unidad privada, conforme a lo establecido en la Ley 675 del tres (3) de Agosto del año dos mil uno (2001) y en el Reglamento de propiedad horizontal por etapas que se encuentra en trámite de constitución, que quedará registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, en el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1969900. **PARÁGRAFO PRIMERO:** EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) que conoce(n) los planos que conforman las unidades privadas y declara(n) haber identificado plenamente sobre ellos el(los) inmueble(s) materia del presente contrato y por el conocimiento adquirido en esta forma declara(n) su conformidad al respecto y; de los bienes comunes del proyecto y las especificaciones de construcción, las cuales se obliga(n) a respetar, así como el texto del reglamento de Propiedad Horizontal por etapas a que está sometido el inmueble objeto de la presente promesa, y que conoce, respeta y se obliga a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento, especialmente al pago oportuno de las expensas comunes que le(s) corresponda a partir de la fecha fijada para la entrega del inmueble, al igual que sus causahabientes a cualquier título. En dicho reglamento habrá estipulaciones relativas a requisitos y limitaciones para realizar modificaciones posteriores a las unidades privadas o al proyecto y que en todo caso deberán contar previamente con la licencia o el permiso de las autoridades respectivas. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) confiere(n) a LA PROMITENTE VENDEDORA, o a quien ceda sus derechos, amplias facultades para realizar las modificaciones necesarias al reglamento de propiedad horizontal, sin necesidad de posterior autorización, individual o dentro de la Asamblea de propietarios, y mientras LA PARTE VENDEDORA ostente la calidad de propietario inicial del Proyecto, de conformidad con lo previsto en la ley 675 de 2001. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** LA PROMITENTE VENDEDORA podrá introducir unilateralmente las modificaciones que considere del caso, y que sean convenientes y pertinentes al planteamiento general del Proyecto y al reglamento de propiedad horizontal, sin disminuir el área y las especificaciones del bien privado prometido en venta. **PARÁGRAFO TERCERO:** El(la)(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) declara(n) conocer y aceptar que la estratificación del predio sobre el cual se edifica la ETAPA denominada ALMA 72 que hace parte del conjunto residencial 72 HUB podrá variar si así lo disponen las autoridades competentes.

**QUINTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.** El precio total convenido del inmueble prometido en venta mediante el presente documento, es la suma de **Agr\_valor\_venta\_Letras (\$Agr\_valor\_venta).**

De dicho valor, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) ha(n) pagado hasta la fecha de corte del Extracto de Cuenta, la suma señalada en el cuadro correspondiente a "Relación de Pagos" Anexo N° 1 denominado Extracto de cuenta, que se adjunta y hace parte del presente contrato, sumas que LA PROMITENTE VENDEDORA declara recibidas a su entera satisfacción, sin perjuicio de que ésta, en cualquier momento pueda realizar una revisión para verificar que los pagos se hayan aplicado correctamente. En el evento en que surjan inconsistencias, LA PROMITENTE VENDEDORA dará aviso por escrito o por cualquier medio a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) para subsanar dichas inconsistencias.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Si parte del precio del inmueble es cancelado con el producto de recursos de cuenta de ahorro programado, EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) deberá(n):

1. Permitir irrevocablemente que LA PROMITENTE VENDEDORA consulte en forma permanente el estado, movimiento y saldo de la cuenta de ahorro programado.
2. Inmovilizar dicha cuenta en el momento de su apertura, con el fin de aplicar los recursos allí depositados al pago de parte del precio del inmueble objeto de promesa de compraventa y presentar a LA PROMITENTE VENDEDORA, dentro de los diez (10) días comunes siguientes a la fecha de la presente promesa la certificación de que la cuenta de ahorro programado se encuentra activa e inmovilizada.
3. No efectuar ningún tipo de retiro en dicha cuenta de ahorro programado hasta tanto LA PROMITENTE VENDEDORA otorgue la autorización correspondiente. El incumplimiento de esta obligación generará intereses de mora liquidados a la tasa máxima autorizada a cargo de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) sobre todo saldo de precio que no pueda ser cobrado por LA PROMITENTE VENDEDORA con ocasión de tales retiros. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) confiere(n) autorización expresa e irrevocable a la entidad financiera para que la cuenta de ahorro programado sea inmovilizada, hasta que se efectúen los desembolsos correspondientes al ahorro programado.

Si parte del precio del inmueble es cancelado con el producto de cesantías, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se obliga(n):

1. Inmovilizar inmediatamente dichos recursos a fin de aplicarlos a parte del precio del inmueble.
2. Pagar el valor correspondiente a las cesantías mediante cheque o abono en la cuenta que LA PROMITENTE VENDEDORA, le (s) indique para tales efectos.

Las sumas de dinero correspondientes al ahorro programado y a las cesantías, indicadas en la casilla "Ahorro Programado" y "Cesantías" Anexo N° 1 del Extracto de Cuenta adjunto y que hace parte integral del presente contrato de promesa de compraventa, deberán ser canceladas por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) a más tardar en la fecha estipulada en el Extracto de Cuenta. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) autoriza(n) expresa, irrevocable e incondicionalmente a la entidad financiera en la cual se abrirá o abrió la cuenta de ahorro programado y a la entidad en la cual se encuentran depositadas sus cesantías, para que el monto de estas sumas le sea pagado, girado o abonado en cuenta que LA PROMITENTE VENDEDORA le (s) indique para tales efectos.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** En caso de mora en el pago del capital indicado en las casillas pertinentes del Anexo N° 1 Extracto de Cuenta adjunto y que hace parte integral del presente contrato de promesa de compraventa, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) reconocerá(n) y pagará(n) intereses moratorios liquidados a la tasa máxima autorizada por la Superintendencia Financiera, en los términos del artículo 884 del Código de Comercio, modificado por la Ley 510 de 1999, Art 111., sin perjuicio de los derechos, acciones y facultades de LA PROMITENTE VENDEDORA, pues en tal evento y en

cualquier momento durante la mora podrá exigir el pago del saldo total adeudado con sus intereses de inmediato, exigir el cumplimiento forzado del presente contrato o dar por terminado el mismo de manera unilateral de pleno derecho lo cual será comunicado a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), sin necesidad de declaración judicial, toda vez que la presente disposición constituye una condición resolutoria expresa del CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA.

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

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

**PARÁGRAFO QUINTO:** Desde la fecha de entrega del inmueble o desde la fecha en que éste se entienda entregado y hasta la fecha de desembolso efectivo de lo(s) crédito(s), LA PROMITENTE VENDEDORA podrá, discrecionalmente, cobrar intereses de subrogación a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) a la tasa máxima autorizada por la Superintendencia Financiera, los cuales deberán habersido pagados para la fecha del otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

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

**PARÁGRAFO SÉPTIMO:** Cualquier modificación a la forma de pago establecida en el presente contrato que derive en una ampliación de los plazos en que LA PROMITENTE VENDEDORA debería recibir los pagos o modificación en la forma de pago pactada, requiere la aceptación previa, expresa y por escrito y la modificación del contrato de Promesa de compraventa mediante otrosí y de otra, el reconocimiento de un interés por parte de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA en los términos que se estipularán en la reforma del presente contrato. Teniendo en cuenta lo anterior, dichas modificaciones deberán ser comunicadas mediante documento escrito por parte de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), mínimo con ciento veinte (120) días antes de la fecha programada para la firma de la escritura pública de compraventa que perfeccione este contrato; de lo contrario no serán aceptadas por LA PROMITENTE VENDEDORA.

**PARÁGRAFO OCTAVO:** No obstante, la forma de pago pactada, en la escritura pública de compraventa con la cual se dé cumplimiento a la presente promesa, las partes renunciarán expresamente al ejercicio de la condición resolutoria derivada de dicha forma de pago.

**PARÁGRAFO NOVENO: FACTURA ELECTRÓNICA:** Las partes declaran conocer, entender y aceptar que en el desarrollo del presente contrato, de conformidad con lo establecido en el Decreto 2242 de 2.015 compilado por el Decreto Único Reglamentario 1625 de 2.016 y demás normas que le adicionen, modifiquen y/o sustituyan; las facturas que se generen con ocasión al mismo, se realizarán a través de factura electrónica y se remitirán al correo electrónico suministrado por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) a través del presente instrumento y/o en los demás documentos suscritos con ocasión del mismo. En caso de no contar con un correo electrónico, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se obligan a crear una cuenta de correo electrónico y a suministrarla dentro de los tres (3) días siguientes a la firma de la escritura pública.

**SEXTA: SOLICITUD Y TRAMITE DEL CRÉDITO.-** EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se obliga(n) a adelantar y tramitar ante LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S) o ante una CAJA DE COMPENSACIÓN, el (los) préstamo(s) a que se hace referencia la casilla "Crédito" del Anexo N° 1 Extracto de Cuenta adjunto y que hace parte integral del presente contrato de promesa de compraventa, reuniendo y presentando los requisitos mínimos que éste(s) exija(n), y que manifiesta(n) conocer y cumplir, especialmente en lo referente a ingresos mínimos y forma de acreditarlos.

Así mismo EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se obliga(n) a suministrar oportunamente las garantías que exija(n) LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S), necesarias para el otorgamiento de(los) crédito(s), o derivados de éste(los), y a efectuar los pagos que resulten necesarios, en forma inmediata. En los eventos anteriores, si EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) no diere(n) cumplimiento a los requisitos o plazos fijados, se tendrá por incumplido el presente contrato, con las facultades y consecuencias a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA que se regulan más adelante.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se obliga(n) a pagar en forma inmediata los valores por concepto de avalúos, estudios de títulos, impuesto de timbre, primas de seguro, entre otros, le(s) sobre LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S) y LA PROMITENTE VENDEDORA para perfeccionar el crédito. En todo caso autoriza(n) a LA PROMITENTE VENDEDORA para efectuar tales pagos por su cuenta, obligándose a rembolsarlos en forma inmediata, sin que esto implique compromiso por LA PROMITENTE VENDEDORA quien bien puede no hacer uso de esa facultad. Así mismo EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se obliga(n) a constituir hipoteca sobre el inmueble objeto del presente contrato, a través del mismo instrumento de compraventa, a favor de LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S); si se tratare de más de una entidad, el grado de la hipoteca estará dado por las condiciones en que cada una aprobó el respectivo crédito.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** En el caso de que LA ENTIDAD CREDITICIA que apruebe el crédito sea una CAJA DE COMPENSACIÓN, será obligación especial de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), permanecer vinculados a la Caja hasta el desembolso del crédito solicitado y estar al día en los pagos, adelantar oportunamente todas las gestiones que la Caja le(s) exija como requisitos previos a la aprobación y/o al perfeccionamiento de la relación crediticia, tales como suministro de información, documentación, tramite y suscripción de contratos de seguros y la consecuente presentación de las pólizas, firma y registro de pagarés, otorgamiento de garantías reales o personales, etc.

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

de aquel(la)(lo) que es exclusivamente de su cargo. **PARÁGRAFO CUARTO:** En el caso de que la entidad o la caja, apruebe el crédito por un valor inferior al previsto en la casilla "Crédito" del Anexo N° 1 Extracto de Cuenta adjunto y que hace parte integral del presente contrato de promesa de compraventa, LA PROMITENTE VENDEDORA dará por terminado de pleno derecho el presente contrato, a no ser que se llegue a un acuerdo con EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) para cubrir la diferencia en el precio. En caso de aceptación de la propuesta, la nueva forma de pago se hará constar en el cuerpo de este contrato. Si la propuesta se rechaza se resolverá el presente contrato de pleno derecho sin requerimiento alguno, mediante comunicación escrita, procediendo LA PROMITENTE VENDEDORA a devolver a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) los dineros recibidos de estos como parte del precio, dentro de los treinta(30) días hábiles siguientes a la fecha en la que se comuniquen a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) el rechazo de la propuesta, quedando en plena libertad LA PROMITENTE VENDEDORA de ofrecer en venta el inmueble descrito en la cláusula primera de este contrato.

**PARÁGRAFO QUINTO:** Si reunidos por parte de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) todos los requisitos exigidos por LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S), ésta(s) negare(n) libremente el(los) crédito(s) solicitado(s), o si lo negare(n) por causas originadas por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) tales como no entregar la documentación necesaria dentro del plazo exigido por la entidad financiera, habersuministrado información falsa o inconsistente, tener sanciones o reportes bancarios, etc., el presente contrato se tendrá por terminado de pleno derecho y LA PROMITENTE VENDEDORA quedará en libertad de disponer del inmueble. En tales eventos LA PROMITENTE VENDEDORA devolverá las sumas abonadas por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), previo descuento del valor igual a la cláusula penal pactada en el presente contrato, en un plazo de cuarenta y cinco (45) días hábiles contados a partir de la confirmación por parte de LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S), de la negativa del crédito.

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

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

**PARÁGRAFO OCTAVO:** EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) autoriza(n) a LA PROMITENTE VENDEDORA para efectuar la correspondiente consulta y reporte de datos en la central de información de entidades financieras.

**SÉPTIMA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA.** LOS PROMITENTES VENDEDORA y COMPRADOR(A)(ES) se obligan a otorgar la correspondiente escritura pública de compraventa, en la notaría \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) del Círculo de Bogotá D.C., a más tardar el día \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ del año dos mil \_\_\_\_\_ (2.022) dentro de la hora de las 10:00 a.m., para lo cual las partes concurrirán a la mencionada Notaría provistos de cédula de ciudadanía, para firmar la correspondiente escritura pública. La designación de esta notaría podrá ser modificada por la PROMITENTE VENDEDORA con la previa notificación por cualquier medio a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), lo cual es conocido y aceptado por este(os) último(s) con la firma de este documento. El Apoderado de la PROMITENTE VENDEDORA lo hará dentro de los tres (3) días siguientes a la firma de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) en sus oficinas. La no suscripción de la Escritura Pública mencionada en la fecha, hora y lugares convenidos se entenderá como manifestación de retracto por parte del contratante que incurra en tal acción.

En el evento en que el otorgamiento de la escritura pública se pueda realizar con anterioridad a la fecha indicada anteriormente, LA PROMITENTE VENDEDORA dará aviso mediante comunicación escrita a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), la cual será enviada a la última dirección registrada y que hará parte integral del presente contrato, indicando la fecha en la cual se llevará a cabo el otorgamiento de la escritura pública, la cual será de estricto cumplimiento para las partes. No obstante, para que LA PROMITENTE VENDEDORA se encuentre obligada a otorgar la escritura pública de compraventa EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) deberá(n) haber cumplido con la cancelación de la cuota inicial y demás obligaciones a su cargo, especialmente en lo relativo a la cancelación de la totalidad de las sumas que deben ser pagadas conforme a lo que se indica en las casillas "Ahorro Programado", "Cesantías" y cuotas establecidas en el Anexo N° 1 del Extracto de Cuenta adjunto y que hace parte integral del presente contrato de promesa de compraventa, con anterioridad a la firma de la escritura pública. Igualmente, deberá encontrarse aprobado el crédito a que hace referencia la casilla "Crédito" del Anexo N° 1 Extracto de Cuenta adjunto y que hace parte integral del presente contrato de promesa de compraventa, y EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) deberá(n) haber cumplido todos los trámites adicionales tendientes al desembolso oportuno del crédito o leasing, como entrega de la carta en donde se autoriza incondicionalmente

a LA PROMITENTE VENDEDORA para recibir el dinero, etc. La carta de aprobación del crédito o leasing para la financiación del saldo del precio pendiente de pago deberá ser tramitada y aportada por el PROMITENTE COMPRADOR a la PROMITENTE VENDEDORA con al menos ocho (8) meses de anticipación a la fecha del otorgamiento de la escritura pública de compraventa por la que se vaya a transferir el inmueble, en caso de que la forma de pago incluya recursos provenientes de crédito o leasing, que deberá estar vigente para el momento en el que se vaya a proceder con el desembolso del crédito o leasing por parte de la entidad financiera.

**PARÁGRAFO PRIMERO: PAZ Y SALVO PARA ESCRITURA.** Para LA PROMITENTE VENDEDORA, la obligación de transferir el inmueble está condicionada al cumplimiento de los siguientes requisitos: 1. Que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) haya (n) realizado la cancelación total de la cuota inicial, pago de avalúos y estudios de títulos a las entidades financieras, gastos administrativos y demás y, hayan obtenido el Paz y Salvo otorgado por la PROMITENTE VENDEDORA con fecha no inferior a sesenta (60) días de antelación a la fecha de la firma de la Escritura de Compraventa, documento que exigirá la Notaría el día estipulado para la firma, so pena de que el contrato de promesa se resuelva de pleno derecho sin requerimiento alguno. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se compromete(n) a conservar todos sus comprobantes de pago originales, ya que los mismos deberán ser entregados a LA PROMITENTE VENDEDORA antes de la firma de la escritura de compraventa que perfecciona este contrato. 2. Que haya sido notificada la aprobación definitiva del crédito que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se obligan a solicitar de acuerdo con lo previsto en este contrato. 3. Que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) haya (n) efectuado las gestiones que les competen, necesarias para la legalización y desembolso del crédito, de las cesantías y del ahorro programado si se hubieren comprometido como parte del precio. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Si el día fijado para la firma de la escritura pública LA PROMITENTE VENDEDORA no contare con constancias relativas al impuesto predial y a la contribución de valorización por causas no imputables a ella, el otorgamiento de la escritura se llevará a cabo dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la obtención de éstos documentos, para lo cual LA PROMITENTE VENDEDORA dará aviso o por vía telefónica, vía correo electrónico o por correo certificado a la dirección registrada por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) en este mismo contrato.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Si el día acordado para la firma de la escritura no estuviere abierta la Notaría por cualquier causa, la firma se prorrogará hasta el siguiente día hábil a la misma hora, en la misma Notaría. **PARÁGRAFO CUARTO:** Si la escritura pública de compraventa no se pudiere firmar en la fecha pactada en el presente documento por causas imputables a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), los intereses a que se hace referencia en el parágrafo de la cláusula PRECIO Y FORMA DE PAGO se empezarán a causar a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA desde la fecha aquí convenida para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, sin perjuicio de que esta última pueda optar por declarar terminada unilateralmente, sin necesidad de declaración judicial, la presente promesa de compraventa por incumplimiento, con las consecuencias señaladas en la cláusula penal.

**OCTAVA: ENTREGA DEL INMUEBLE.-** LA PROMITENTE VENDEDORA hará entrega real y material del inmueble prometido en venta dentro de los ciento veinte (120) días siguientes a la firma de la escritura pública de compraventa que dé cumplimiento al contrato aquí prometido, y previo desembolso por parte de la ENTIDAD FINANCIERA o FONDO, de los dineros correspondientes al crédito (hipotecario o leasing) otorgado a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), salvo que acaezca algún evento que suspenda la marcha normal de los trabajos y retarde el cumplimiento de las obligaciones a cargo de LA PROMITENTE VENDEDORA, como demora en la instalación de los servicios públicos de agua, alcantarillado, energía eléctrica y gas, sin que medie culpa o negligencia de LA PROMITENTE VENDEDORA, huelga de personal de LA PROMITENTE VENDEDORA, de sus contratistas o de sus proveedores, escasez probada de materiales de construcción en el mercado, suspensión en los desembolsos por parte de las entidades que financian la construcción del proyecto, etc. En el evento de producirse alguno de estos hechos o similares, la entrega se efectuará dentro de los sesenta (60) días siguientes a la fecha en que hubiere cesado la causa que dio origen al retardo, sin que esto constituya causal de incumplimiento de lo cual se dará aviso a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) oportunamente para lo cual se dejará constancia expresa y por escrito. Así mismo, como el otorgamiento de la escritura pública de compraventa es requisito indispensable para proceder a la entrega del inmueble, salvo acuerdo en contrario que deberá constar por escrito, de prorrogarse la fecha de firma de la escritura, la entrega del inmueble se entenderá igualmente prorrogada; por el contrario, si las partes convinieren anticipar la firma de la escritura pública de compraventa, la fecha de entrega material no se variará automáticamente, salvo estipulación expresa y por escrito de los contratantes. Se deja constancia que las anteriores enumeraciones sobre eventos que pueden dar lugar a la prórroga de la fecha de entrega no son taxativas.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La entrega material se hará constar en un Acta suscrita por ambas partes, en la que se dejarán estipuladas todas las observaciones que se tenga a bien consignar sobre el estado general del inmueble y se indicarán los detalles de acabado que sean susceptibles de ser corregidos, los cuales sin embargo no serán causa para no recibir el inmueble.

El mismo día de la entrega a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) del inmueble objeto de este contrato, se hará entrega también del Manual del Propietario, donde se encuentran consignados los tiempos y procedimientos para hacer efectivas las garantías por reparaciones locativas que no obedezcan a negligencia, descuido, maltrato, o atribuibles a labores de acondicionamiento y acabados llevados a cabo después de la firma del acta de entrega realizadas directamente por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), sin tener en cuenta los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios o haciendo caso omiso de las recomendaciones estipuladas en el Acta de Entrega y en el Manual del Propietario. La garantía expirará si frente a cualquier daño o imperfección, el propietario procede a realizar por su propia cuenta y riesgo las reparaciones, o contratare a un tercero para el efecto. La entrega de las zonas comunes se hará de conformidad del Artículo 24 de la Ley 675 de 2001. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Si EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) no

comparece(n) a recibir el inmueble, o presentándose se abstiene(n) de recibirlo sin causa suficiente a juicio de LA PROMITENTE VENDEDORA, éste se tendrá por entregado para todos los efectos mediante acta de entrega unilateral suscrita por parte de LA PROMITENTE VENDEDORA y la firma de dos (2) testigos. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) podrá(n) reclamar las llaves en la Oficina de LA PROMITENTE VENDEDORA. **PARÁGRAFO TERCERO:** En ningún caso LA PROMITENTE VENDEDORA será responsable de las demoras en que puedan incurrir las Empresas de Servicios Públicos domiciliarios en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, energía y gas. Es entendido que el inmueble prometido en compraventa se entregará por LA PROMITENTE VENDEDORA a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), cuando esté provisto de los correspondientes servicios públicos definitivos de energía eléctrica y acueducto con sus respectivos medidores y las redes de alcantarillado conectadas. Es entendido que el inmueble prometido en compraventa se entregará por LA PROMITENTE VENDEDORA a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), cuando esté provisto de los correspondientes servicios públicos de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado. En el evento en que las Empresas Públicas encargadas no los hubieren instalado sin culpa de LA PROMITENTE VENDEDORA y por tal motivo no se pudiere efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de esta última. La conexión de la línea telefónica, así como la instalación de la misma y su aparato telefónico corren por cuenta de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES). LA PROMITENTE VENDEDORA hace constar que entregará el inmueble prometido en venta a paz y salvo por concepto de las acometidas de las respectivas redes de servicios públicos; en consecuencia, no será responsable del pago de eventuales reajustes liquidados o hecho exigible con posterioridad a la entrega del inmueble. Los cargos de conexión que decreten, cobren o facturen las empresas de Servicios Públicos serán asumidos y deberán ser cancelados por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), siendo estos(as) exclusivamente responsables del pago de los mismos ante las empresas correspondientes, tal es el caso de los derechos de conexión decretados y cobrados por la empresa de servicios públicos de energía de acuerdo con la Ley 142 de 1994 y la Resolución CREG 108 de 1997; en consecuencia, LA PROMITENTE VENDEDORA no será responsable del pago de eventuales reajustes liquidados, o hechos exigibles con posterioridad a la entrega del inmueble. **PARÁGRAFO CUARTO:** Se hace constar que el proyecto cuenta con las redes externas e internas de suministro de gas domiciliario; sin embargo, serán de cargo de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) los costos de conexión y del medidor, todo lo cual deberá contar con la revisión y aprobación de la empresa de servicios públicos del gas natural.

**NÓVENA: LIBERTAD GRAVÁMENES Y OBLIGACIÓN DE SANEAMIENTO.-** LA PROMITENTE VENDEDORA garantiza que no ha enajenado a ninguna persona el inmueble prometido en venta por medio de este contrato y que tiene el dominio y la posesión tranquila de él, y declara que se hará su entrega libre de registro por demanda civil, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general libre de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal por etapas a que se encontrará sometido el inmueble conforme se indicó, de la servidumbre de energía eléctrica constituida mediante la escritura pública número mil cuatrocientos veinte (1420) del catorce (14) de septiembre de dos mil veintiuno (2021) otorgada en la Notaría Cuarenta y Dos (42) de Bogotá D.C. en favor de CODENSA S.A. E.S.P. (o la entidad que haga sus veces), las demás servidumbres que naturalmente le corresponden, y de una hipoteca abierta y sin límite en la cuantía constituida en mayor extensión a favor del BANCO DAVIVIENDA S.A., mediante escritura pública número mil seiscientos sesenta y tres (1663) del dieciocho (18) de septiembre del año dos mil diecisiete (2017) otorgada en la Notaría Cuarenta y Dos (42) del Círculo de Bogotá D.C. y la ampliación de la hipoteca constituida mediante escritura pública número trescientos veintinueve del quince (15) de marzo de dos mil veintiuno (2021) y debidamente registradas ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro en el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1969900. La cancelación de esta hipoteca será tramitada por LA PROMITENTE VENDEDORA a sus exclusivas expensas mediante el pago proporcional del gravamen que afecte a las unidades que vaya enajenado y en las condiciones en que autorice la entidad mencionada. Las cargas que graven al inmueble mientras no se transfieran el derecho de dominio serán de cargo del propietario y no de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES). **PARÁGRAFO PRIMERO:** Las partes, LA PROMITENTE VENDEDORA y EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) establecen de común acuerdo por medio del presente documento, de manera libre y voluntaria, que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) pagará(n) a LA PROMITENTE VENDEDORA, a más tardar sesenta (60) días antes de la firma de la escritura pública de compraventa que dé cumplimiento a este contrato, el valor correspondiente al impuesto predial del inmueble objeto de la presente promesa, correspondiente al período comprendido entre la fecha de la firma de la escritura pública que dé cumplimiento a este contrato y el treinta y uno (31) de Diciembre del año en que se otorgue dicho instrumento, pago que ha sido previamente realizado por LA PROMITENTE VENDEDORA de conformidad con las normas vigentes. En todo caso LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a salir al saneamiento conforme a la ley. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** LA PROMITENTE VENDEDORA solicitará a la Oficina de Catastro respectiva que se efectúe el trámite correspondiente para el desenglobe catastral de las unidades de vivienda constitutivas de la etapa denominada ALMA 72 del conjunto residencial 72 HUB, el cual se surtirá dentro de los procedimientos y reglamentos que para tal efecto establezca dicha entidad. **PARÁGRAFO TERCERO:** EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) declara conocer y aceptar que Acción Sociedad Fiduciaria S.A. en calidad de vocera del **FIDEICOMISO 72 HUB SEGUNDA ETAPA VIVIENDA A PIROS**, y la persona jurídica que nace por ministerio de la Ley 675 de 2001 denominada 72 HUB, podrá(n) constituir a favor de ENEL COLOMBIA S.A. E.S.P., o la entidad que haga sus veces, servidumbre(s) a título gratuito y de manera perpetua sobre el(los) lote(s) de terreno en los que se ejecute la construcción del proyecto, en cuyo interior se encontrará(n) una(s) subestación(es) eléctrica(s) que formará(n) parte de LA ARMONÍA V - VI y LA ALEGRÍA VI - VII CONJUNTO RESIDENCIAL PH, servidumbre(s) que se registrará(n) en el(los) folio(s) de mayor extensión de(los) lote(s) en el(los) que se ejecute la construcción del proyecto, y de cada uno de los folios individuales de matrícula de

los inmuebles del proyecto, en virtud de la cual ENEL COLOMBIA S.A. E.S.P., o la entidad que haga sus veces, o sus sucesores, representantes y agentes, tendrán libre acceso y tránsito a la subestación instalada, pudiendo verificar las instalaciones, instalar materiales, hacer reparaciones, vigilar líneas, aparatos y elementos que pertenezcan a ENEL COLOMBIA S.A. E.S.P., o la entidad que haga sus veces.

**DÉCIMA: REFORMAS:** En el evento en el que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) contrate con EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(A)(ES) reformas o kit de acabados sobre el inmueble objeto de la presente promesa de compraventa, y se dé por terminado el proceso de la compra de dicho INMUEBLE, bien sea por retractación de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), o por desistimiento de este último por parte de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(A)(ES), además del cobro de las arras y/o penalidades indicadas en el presente contrato de promesa de compraventa, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) conoce y acepta que se procederá de la siguiente manera en cuanto a dichas reformas o kits de acabados contratados: (A) En caso de que las reformas o los kits de acabados contratados incluyan el punto de televisión adicional en la sala -punto eléctrico más punto de televisión-, la adecuación en la alcoba, habrá lugar al cobro a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) de la totalidad del valor de dicha(s) reforma(s) o kits de acabados al momento de la radicación de la solicitud de terminación y/o si resulta desistido del proceso de adquisición del INMUEBLE, que se podrá descontar de los recursos depositados por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES). Este mismo cobro tendrá lugar aunque EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) únicamente desista de las reformas o los kits de acabados contratados, pero decida continuar con el proceso de adquisición del INMUEBLE. (B) En caso de que las reformas o los kits de acabados contratados incluyan XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, habrá lugar al siguiente cobro a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES): Si EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) radica la solicitud de terminación de la negociación y/o resulta desistido del proceso de adquisición del INMUEBLE, se le cobrará el diez por ciento (10%) del valor de dicha(s) reforma(s) o kits de acabados, que se podrá descontar de los recursos depositados por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES). Lo mismo tendrá lugar, aunque EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) únicamente desista de las reformas y/o de los kits de acabados, pero decida continuar con el proceso de adquisición del INMUEBLE. Sin perjuicio de todo lo anterior, dichas reformas o kits de acabados quedarán de propiedad de LA PROMITENTE VENDEDORA en caso de estar ya instaladas en el INMUEBLE y de no ser posible su desinstalación o desmontaje sin causar perjuicios y/o afectaciones en el INMUEBLE, lo cual será informado por LA PROMITENTE VENDEDORA. En los casos en los que los acabados o los kits de acabados aún no hayan sido instalados en el INMUEBLE, o que habiendo sido instalados sea viable su desprendimiento y/o desinstalación de conformidad con lo antes expuesto en esta cláusula, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) deberá asumir todos los costos y/o gastos en los que se deban incurrir para dicho procedimiento y para los transportes a los que haya lugar.

**DÉCIMA PRIMERA: IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES.** - LA PROMITENTE VENDEDORA declara que el inmueble prometido en venta se encuentra a paz y salvo por concepto de impuesto predial, impuestos de valorización, tasas, derechos, contribuciones de carácter Distrital, Departamental y Nacional. El pago de cualquier suma de dinero por concepto de gravámenes, impuestos, derechos liquidados o reajustados, valorizaciones etc., así como cualquier otro gasto derivado de la propiedad, será asumido por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) desde la fecha de firma de la escritura de compraventa y entrega material del inmueble con la cual recibe la posesión del mismo. En cuanto concierne a las tasas de servicios públicos, pago proporcional de las expensas necesarias para la conservación, administración y reparación del Proyecto y sus bienes comunes, serán de cargo de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) a partir de la fecha de entrega del inmueble, así como cualquier otro gasto derivado de la tenencia del mismo.

**DÉCIMA SEGUNDA: ARRAS.** Las partes acuerdan como arras de retracto del presente contrato la suma equivalente al diez por ciento (10%) del precio pactado, reguladas conforme a lo indicado en el artículo 868 del Código de Comercio. Esta suma se entiende entregada por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) de conformidad con lo establecido en los términos de este contrato. La facultad de retracto se entiende vigente desde la fecha de firma de esta promesa hasta la fecha de firma de la escritura pública que perfeccionará este contrato. **PARÁGRAFO PRIMERO.** En el evento en que sea EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) quien (es) se retracte (n) del negocio, LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a restituir (s) la diferencia entre el valor consignado y el valor de las arras pactadas, si a ello hubiere lugar, dentro de los cuarenta y cinco (45) días hábiles siguientes al recibo por parte de LA PROMITENTE VENDEDORA de la notificación del desistimiento por parte de EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES). **PARÁGRAFO SEGUNDO.** Si la facultad de retracto la ejerciere LA PROMITENTE VENDEDORA a pesar del cumplimiento de todas las obligaciones contractuales por parte EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), deberá restituir las arras dobladas a más tardar dentro de los cuarenta y cinco (45) días hábiles siguientes a la fecha en que notifique de su intención de no continuar con el negocio a EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), en la dirección de notificación y/o correo electrónico estipulado(s) en la presente promesa. **PARÁGRAFO TERCERO:** De acaecer la terminación del presente contrato por cualquiera de las circunstancias señaladas en la presente cláusula, LA PROMITENTE VENDEDORA quedará en libertad de disponer del inmueble. La devolución de los recursos no causarán intereses de ninguna naturaleza, previos descuentos financieros de acuerdo con la Ley 633 del 2.000 y de la suma correspondiente a los gastos de administración del negocio.

**DÉCIMA TERCERA: MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN:** A partir de la fecha de entrega del inmueble objeto de esta promesa serán de cargo de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) el mantenimiento y todas las reparaciones por daños o deterioros que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá LA PROMITENTE VENDEDORA y/o su CESIONARIA de conformidad con la ley. Sin perjuicio de lo anterior, serán de cargo de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) el mantenimiento y todas las reparaciones por daños o deterioros derivados del uso indebido del inmueble objeto de la compraventa.

**DÉCIMA CUARTA. GASTOS.** Los derechos notariales y los gastos notariales correspondientes a diligencias, autenticaciones, fotocopias, impresión del estado de cuenta y demás gastos que se originen en el otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa que dé cumplimiento a esta promesa serán sufragados por partes iguales entre los contratantes. Los gastos notariales por copias, copias especiales e identificaciones biométricas correrán por cuenta de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES). Dichos gastos serán cancelados por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES) el día de la fecha de firma de la escritura pública de compraventa, directamente en la Notaría, en la parte que le corresponda(n), gastos que ascienden a la suma de **\$XXXXXXXXXX** aproximadamente.

El impuesto de registro y los derechos de inscripción ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, que se causen con ocasión del otorgamiento de la escritura pública de compraventa, serán asumidos por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).

Los derechos notariales, gastos notariales, el impuesto de registro y los derechos de inscripción ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, que se causen con ocasión del otorgamiento y posterior registro del gravamen hipotecario a favor LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S) o de la CAJA DE COMPENSACIÓN que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) debe(n) constituir para garantizar el crédito y su posterior cancelación, y los gastos de legalización que se requieran, serán asumidos íntegramente por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES).

Estos gastos ascienden a la suma de **\$ Plan\_Pago\_Vr\_Gastos\_Escrituración** aproximadamente, suma que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) deberá(n) poner a disposición de LA PROMITENTE VENDEDORA con sesenta (60) días de anticipación a la fecha prevista para el otorgamiento de la escritura pública correspondiente, so pena de resolver el contrato de pleno derecho sin requerimiento judicial. En caso de constituirse cualquier otra garantía, los gastos correspondientes serán de cargo exclusivo de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES). EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) conocer y aceptar que dichos gastos podrán ser modificados por las entidades respectivas. El faltante, si existiere, será cubierto por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES); si hubiere un remanente, le será devuelto al EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES).

**DÉCIMA QUINTA: PERMISO DE VENTAS.-** LA PROMITENTE VENDEDORA está debidamente autorizada para anunciar y enajenar el plan de vivienda del cual forman parte integrante el inmueble materia del presente contrato por la SECRETARÍA DE CONTROL URBANO Y ESPACIO PÚBLICO de la Alcaldía de Bogotá D.C., al haber radicado toda la documentación legalmente requerida en los términos del Artículo 71 de la Ley 962 de 2005 y sus modificaciones, según consta en

**DÉCIMA SEXTA: INTUITO PERSONAE:** El presente contrato se celebra en consideración de la persona de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) así, en caso de fallecimiento de éste(os), el contrato se resolverá de pleno derecho y LA PROMITENTE VENDEDORA devolverá los dineros recibidos previa adjudicación en la liquidación de la sucesión. De conformidad con lo anterior, la PROMITENTE VENDEDORA quedará en libertad de ofrecer nuevamente el INMUEBLE en el comercio a terceros interesados.

**DÉCIMA SÉPTIMA: CESIÓN.** - La cesión del presente contrato o de alguno o algunos de los derechos o de las obligaciones que de él se derivan por parte de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) solo podrán hacerse a personas con parentesco de primer grado consanguinidad (padres e hijos) y cónyuges; para estos efectos allegarán el respectivo registro civil de nacimiento de los intervinientes en la cesión. La cesión requiere la aceptación previa, expresa y por escrito, tanto de la cesión del contrato o de alguno o algunos de los derechos o de las obligaciones que de él se derivan como de la(s) persona(s) cesionaria(s), por parte de LA PROMITENTE VENDEDORA, para lo cual EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) deberá(n) presentar la solicitud sesenta (60) días antes de la fecha programada para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa que dé cumplimiento a este contrato. Esta cesión no producirá efectos entre las partes, ni respecto de terceros, si no cuenta con la aceptación expresa por 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 y para tal efecto bastará comunicar por escrito EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES).

**DÉCIMA OCTAVA: AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR:** EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), en el evento en que el inmueble objeto del presente Contrato de promesa de compraventa, se encuentre(n) o vaya(n) a ser afectado(s) a vivienda familiar en cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 258 de 1996, se obliga(n) a que el cónyuge o el(la) compañero(a) permanente, comparezca a otorgar la respectiva escritura pública de compraventa.

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

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Sin perjuicio de lo anterior, cuando EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) sea(n) una persona jurídica, para que LA PROMITENTE VENDEDORA, pueda terminar unilateralmente el contrato bastará con que el nombre de alguno de sus socios y/o administradores, haya sido incluido en alguna lista con las características mencionadas

en esta cláusula. De conformidad con lo previsto en el artículo 22 de la Ley 222 de 1995, se entenderá por administrador, el representante legal, el liquidador, el factor, los miembros de juntas o consejos directivos y quienes de acuerdo con los estatutos ejerzan o detentan esas funciones.

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

**VIGÉSIMA:** El cumplimiento de la PROMESA en lo que tiene que ver única y exclusivamente con la suscripción de la escritura de transferencia del inmueble objeto de ésta se hará por parte de **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la escritura pública número mil trescientos setenta y seis (1376) otorgada el diecinueve (19) de febrero de mil novecientos noventa y dos (1992) ante la notaría Decima (10ª) del círculo de Cali, con domicilio principal en la misma ciudad, y permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera), mediante la Resolución número mil diecisiete (1017) del diecinueve (19) de marzo de mil novecientos noventa y dos (1992), en calidad de vocera del **PATRIMONIO AUTONOMO** denominado **FIDEICOMISO 72HUB SEGUNDA ETAPA VIVIENDA APIROS**. En este sentido queda establecido que la obligación de la FIDUCIARIA consiste únicamente en transferir los inmuebles, y que no administra recursos de ninguna índole ni es responsable por la destinación que a ellos se les dé. La gestión de LA FIDUCIARIA es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. LA FIDUCIARIA no asume en virtud de este contrato con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar a APIROS S.A.S. en calidad de FIDEICOMITENTE o al PROYECTO, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso. El desarrollo, diseño, construcción, comercialización y gerencia del proyecto denominado conjunto residencial 72 HUB y la etapa denominada ALMA 72, será única y exclusivamente responsabilidad del FIDEICOMITENTE, sin participación, ni responsabilidad alguna de la FIDUCIARIA ni del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO 72HUB SEGUNDA ETAPA VIVIENDA APIROS**, y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización.

**VIGÉSIMA PRIMERA:** EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) declaran que conocen los términos del contrato de fiducia por medio del cual se constituyó el PATRIMONIO AUTONOMO denominado **FIDEICOMISO 72HUB SEGUNDA ETAPA VIVIENDA APIROS** y en razón de ello se ratifica que el saneamiento de la COMPRAVENTA, por cualquier causa, corresponde al FIDEICOMITENTE, la sociedad APIROS S.A.S.

**VIGÉSIMA SEGUNDA: DIRECCIÓN PARA CORRESPONDENCIA.-** EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) que las comunicaciones que se le(s) envíe(n) de conformidad con lo previsto en este contrato, se le(s) deben remitir a la siguiente dirección señalada: **Cmp\_Pal\_Direccion** de la ciudad de **Cmp\_Pal\_Ciudad**, al correo electrónico: **Cmp\_Pal\_CorreoE** y/o al teléfono **Cmp\_Pal\_Celular**. Será de total responsabilidad de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) comunicar a LA PROMITENTE VENDEDORA, con la antelación debida, cualquier cambio de domicilio o sitio de trabajo a que haya lugar, con el fin de poder enviar las notificaciones que se generen durante la vigencia de este contrato. Toda modificación en el lugar de recibo de las notificaciones deberá ser comunicada por las partes por medio de telegrama o correo certificado de manera inmediata a la ocurrencia del hecho.

**VIGÉSIMA TERCERA: DESARROLLO POR ETAPAS.-** EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) declara(n) conocer y aceptar que el conjunto residencial 72 HUB puede desarrollarse por etapas, en los términos del Artículo 7° de la Ley 675 de 2001 y del reglamento de propiedad horizontal del proyecto. En consecuencia, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) declara(n) conocer y aceptar que LA PROMITENTE VENDEDORA, o quien represente sus derechos, podrá integrar la etapa al reglamento de propiedad horizontal sin necesidad de autorización previa de los órganos de administración, mediante una(s) escritura(s) de adición, en la(s) que se identificará el(los) bien(es) privado(s), los bienes comunes localizados en las etapas subsiguientes del proyecto. Igualmente, autoriza a realizar el nuevo cálculo de los coeficientes de copropiedad de la totalidad de los bienes privados del proyecto, los cuales, según ordena la Ley, tienen carácter provisional, hasta cuando se integre la última etapa, evento en el cual tendrán carácter definitivo. Igualmente, autoriza(n) de manera irrevocable para que se defina, cuándo y cómo lo estime pertinente, el diseño arquitectónico de las etapas subsiguientes del proyecto, según corresponda, el área y el número de las nuevas unidades privadas, y el número de edificios o interiores que las conformarán.

**VIGÉSIMA CUARTA:** El apartamento objeto de la presente promesa de compraventa será destinado única y exclusivamente para vivienda familiar. El parqueadero será una unidad privada, y servirá para estacionar vehículos livianos, y el depósito también será una unidad privada, y servirá para guardar muebles y enseres domésticos, de acuerdo con su áreas, perímetro y altura, todo lo cual EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) declara(n) conocer y aceptar. Esta destinación no podrá ser variada por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) o sus causahabientes a cualquier título.

**VIGÉSIMA QUINTA: GARANTÍAS. LA PROMITENTE VENDEDORA,** para efectos de la garantía que otorgará sobre el INMUEBLE, se basará en la siguiente distinción:

1. **DAÑOS O IMPERFECCIONES QUE SEAN VISIBLES AL MOMENTO DE ENTREGAR EL INMUEBLE:** EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) deberá(n) dejar constancia en el acta de entrega de reparaciones locativas de todo daño o imperfección que sea visible al momento de la entrega de(l)(los) inmueble(s), para que LA PROMITENTE VENDEDORA responda por ellos.
2. **TÉRMINO DE LA GARANTÍA LEGAL:** Conforme lo establece el artículo 8° de la Ley 1480 de 2011, respecto de los bienes inmuebles operan las siguientes garantías: a) de estabilidad de la obra por un término de diez (10) años contados a

partir de la entrega del inmueble y b) la garantía de acabados por un lapso de un (1) año contado a partir de la entrega del inmueble. Los plazos determinados en los literales a) y b) no se suspenderán por la falta de uso que EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) haga(n) del(los) inmueble(s), entendiéndose que la garantía expirará para EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) vencido este término, el cual empieza a contarse a partir de la entrega del inmueble.

3. La garantía respecto de fisuras de muros se efectuará por una vez a los doce (12) meses contados a partir de la entrega de(l)(los) inmueble(s). El(los) propietario(s) deberá(n) llenar el formato respectivo, solicitando la reparación de las fisuras. Este plazo no se suspenderá por la falta de uso de (l) (los) inmueble(s) por parte de EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), entendiéndose que la garantía expirará vencido el plazo de doce (12) meses calendario contados a partir de la entrega. De ahí en adelante EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) deberá(n) efectuar a su costa todos los actos necesarios para un correcto mantenimiento del inmueble adquirido. **PARÁGRAFO PRIMERO.** LA PROMITENTE VENDEDORA recomienda que dentro del período de garantía no se realicen acabados especiales en las paredes, techos y pisos del inmueble, entendiéndose que en el proceso de ajuste de los materiales, que coincide con el período de la garantía, es normal que se presenten fisuras. Si EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) cambia(n) el color de los muros, coloca enchapes, telas, papeles de colgadura, pinturas al óleo, o en general, cualquier material adherido a techos, paredes o pisos, y se presentan fisuras o similares, LA PROMITENTE VENDEDORA no estará obligada a reemplazar tales materiales que como consecuencia de la fisura o del tratamiento que haya que dársele a la misma, se deterioren o dañen. En este caso, LA PROMITENTE VENDEDORA procederá a la reparación, pero se limitará a la reposición o arreglo de conformidad con los acabados que originalmente tenía el inmueble objeto de venta, sin tener en cuenta las mejoras realizadas por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES). Toda mejora deberá hacerse respetando los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios de(l)(los) inmueble(s) adquirido(s). **PARÁGRAFO SEGUNDO.** LA PROMITENTE VENDEDORA no reconocerá daños causados a fachadas, cubiertas y redes eléctricas de teléfonos, televisión o citófonos, por causa de los sistemas privados de televisión. **PARÁGRAFO TERCERO.** Toda reparación en ejercicio de las garantías deberán solicitarse por escrito. Todos los daños e imperfecciones visibles al momento de recibir el(los) inmueble(s), deberán consignarse en el inventario anexo al acta de entrega. Las imperfecciones o daños de funcionamiento que aparezcan después de la entrega de(l)(los) inmueble(s) y dentro del período de garantía, deberán solicitarse por escrito a LA PROMITENTE VENDEDORA indicando el nombre de(l)(los) propietario(s), la ubicación de(l)(los) inmueble(s) y la relación de los daños. **PARÁGRAFO CUARTO.** LA PROMITENTE VENDEDORA no responderá por daños causados en virtud de negligencia, descuido, mal trato, o atribuibles a labores de acondicionamiento y acabados llevados a cabo después de la firma del acta de entrega, o sin tener en cuenta los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios. La garantía expirará si frente a cualquier daño o imperfección, el propietario procede a realizar por su propia cuenta las reparaciones, o contratare a un tercero para el efecto. **PARÁGRAFO QUINTO.** Frente a los daños o imperfecciones que presente(n) el(los) inmueble(s) dentro del período de garantía, LA PROMITENTE VENDEDORA procederá a su reparación o reposición, pues el interés de ésta es entregar el(los) inmueble(s) objeto de contrato en correcto estado. **PARÁGRAFO SEXTO.** Todo lo mencionado con relación a las garantías operará siempre y cuando los daños o imperfecciones no tengan como origen caso fortuito o fuerza mayor, tales como sismos, movimientos telúricos, terremotos, terrorismo, bajo el entendido que todo daño que se ocasione por hechos como los mencionados, o en general, por todo caso fortuito, fuerza mayor o hecho de un tercero, será atendido por el propietario de cada vivienda o por los seguros que éste haya contratado para tal fin, de conformidad con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal. **PARÁGRAFO SÉPTIMO.** LA PROMITENTE VENDEDORA no responderá por el mal uso de los mesones de baños y cocina (en caso que haya lugar a ellos) ocasionados por actos como sentarse o pararse encima de estos, o limpiarlos con ácidos o limpiadores inadecuados.

**VIGÉSIMA SEXTA.** EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) conoce(n) y acepta(n) la existencia del apartamento modelo de la etapa denominada ALMA 72 del Conjunto Residencial 72 HUB y se obliga(n) a respetar y permitir el libre acceso al mismo y a la Sala de Ventas, durante toda la gestión de ventas. **PARÁGRAFO.** EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) acepta(n) que su inmueble sea entregado con especificaciones si no iguales, si similares a las del apartamento modelo, conservando la calidad de materiales y construcción. Es claro que los muebles y enseres que están en el apartamento modelo son elementos de decoración que pertenecen a LA PROMITENTE VENDEDORA y que no hacen parte del inmueble objeto del contrato.

**VIGÉSIMA SÉPTIMA: CLÁUSULA PENAL.** Si cualquiera de las partes intervinientes no diere cumplimiento a una cualquiera de las obligaciones que contraen de acuerdo con el presente contrato, se causará como cláusula penal a favor de la parte cumplida una suma equivalente a la pactada como arras, y esta última quedará en libertad de declararlo resuelto unilateralmente sin necesidad de requerimiento ni declaración judicial. Si EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) es quien incumple el presente contrato, LA PROMITENTE VENDEDORA podrá libremente disponer del(los) inmueble(s), restituyendo las sumas recibidas que no causarán intereses de ninguna naturaleza, previa deducción de esta pena. Si LA PROMITENTE VENDEDORA es quien incumple el presente contrato, al(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se le(s) devolverán los dineros recibidos a cuenta del negocio sin causación de intereses de ninguna naturaleza, junto con la pena pactada en la presente cláusula. **PARÁGRAFO PRIMERO.** En caso de resolverse este contrato por incumplimiento de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), la PROMITENTE VENDEDORA se obliga a restituirle(s) la(s) suma(s) recibida(s) a cuentas del negocio, efectuando las deducciones de que trata la presente cláusula, dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendario siguientes contados a partir de la fecha en la que LA PROMITENTE VENDEDORA le envíe una comunicación a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) a la dirección de notificación y/o correo electrónico informado(s) por éste(os) notificándole(s) la decisión de terminar el negocio ante su incumplimiento. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** Correlativamente, si LA PROMITENTE VENDEDORA incumpliere sin justa causa las obligaciones contenidas en este

documento, devolverá los dineros recibidos a cuenta del negocio sin causación de intereses, más el valor pactado a título de pena, dentro de los cuarenta y cinco (45) días hábiles siguientes contados a partir del momento en que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) manifieste su decisión de no continuar con el negocio prometido.

**VIGÉSIMA OCTAVA: FIRMA ELECTRÓNICA.** Las partes declaramos conocer, entender y aceptar que el presente contrato será firmado electrónicamente a través de la aplicación Signio, que provee un mecanismo de firma electrónica que garantiza el cumplimiento de los requisitos previstos en la legislación vigente (Ley 527 de 1999 y demás normas que la reglamentan): autenticidad (identidad de los firmantes), integridad (no alteración del documento luego de su firma) y no repudio (la debida trazabilidad del mensaje de datos).

Para constancia se suscribe el presente contrato mediante firma electrónica.

<b>PROMITENTE COMPRADOR(A)</b> Cmp_Pal_PrimerNombre                      Cmp_Pal_Segundo Cmp_Pal_PrimerApellido Cmp_Pal_SegundoApellido C.C.      No.      Cmp_Pal_Identificacion      de Cmp_Pal_Identificacion_Expedida_en	<b>PROMITENTE COMPRADOR(A)</b> Cmp_Alt_PrimerNombre                      Cmp_Alt_SegundoNombre Cmp_Alt_PrimerApellido Cmp_Alt_SegundoApellido C.C.      No.      Cmp_Alt_Identificacion      de Cmp_Alt_Identificacion_Expedida_en

<b>PROMITENTE VENDEDORA</b> <b>APIROS S.A.S.</b> Nit. 800.240.724-5 <b>LUIS ALBERTO OSORIO CERVANTES</b> C.C. 81.715.546 de Bogotá D.C. <b>APODERADO ESPECIAL DE APIROS S.A.S.</b>



ALCALDIA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

**SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA  
CERTIFICACIÓN DE ACREEDOR HIPOTECARIO**

**INFORMACIÓN GENERAL**

- 1. CIUDAD: BOGOTÁ D.C. FECHA: 09 DE NOVIEMBRE DE 2023
- 2. ACREEDOR HIPOTECARIO: Banco Davivienda NIT\_X\_C.C: \_\_\_ No. 860.034.313-7
- 3. DEUDOR HIPOTECARIO: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA SA FCO 72 HUB SEGUNDA ETAPA VIVIENDA APIROS NIT\_X\_C.C: \_\_\_ No. 805.012.921-0
- 4. NOMBRE DEL PROYECTO: ALMA 72 ETAPA 1
- 5. DIRECCIÓN DEL PROYECTO: CRA 26 # 71B - 30, BOGOTÁ - BARRIO ALCAZARES
- 6. No. DE MATRÍCULA(S) INMOBILIARIA(S) OBJETO DE HIPOTECA(S): 50C-1969900
- 7. No. DE ESCRITURA(S) PÚBLICA(S) DE CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA(S): 1663 DE FECHA: 18 DE SEPTIEMBRE DE 2017. NOTARÍA: CUARENTA Y DOS DE: BOGOTÁ D.C.
- 8. VALOR APROBACIÓN DEL CRÉDITO: \$32.700.000.000
- 9. VIGENCIA DEL CRÉDITO: 24-10-2023
- 10. HIPOTECA POR VALOR DE: \$3.270.000.000 CUANTÍA INDETERMINADA: X

**CERTIFICACIÓN**

Yo **BANCO DAVIVIENDA SA**, en calidad de acreedor hipotecario, me obligo a liberar los lotes y/o construcciones que se vayan enajenando, una vez se constituya la hipoteca, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada unidad.

**MARIO CORREA MESA**  
Jefe de Crédito Sucursal Bogotá



# DAVIVIENDA

El suscrito Jefe de Crédito de la sucursal Bogota  
del Banco

## DAVIVIENDA S. A.

### Certifica

Que los datos a continuación, corresponden a la distribución de la deuda  
del constructor en el asunto:

Asunto: 07500323058023751  
Constructor: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA SA FCO 72 HUB SEGUNDA ETAPA VIVIENDA APIRO  
Rango: MAYOR A VIS  
Vlr. Crédito: 91.929.852,18  
Proyecto: ALMA 72 ETAPA 1

**UVR**

No.	IDENTIF. DEL INMUEBLE	AREA CONSTRUIDA	FACTOR PRORRATA	VALOR PRORRATA	
NO.	TORRE	APTOS			
1	02	213	39,50	0,00529	486.034,148
2	02	214	39,50	0,00529	486.034,148
3	02	215	39,50	0,00529	486.034,148
4	02	216	39,82	0,00533	489.971,639
5	02	217	42,23	0,00565	519.625,875
6	02	221	39,82	0,00533	489.971,639
7	02	222	39,50	0,00529	486.034,148
8	02	223	39,50	0,00529	486.034,148
9	02	224	39,50	0,00529	486.034,148
10	03	313	39,50	0,00529	486.034,148
11	03	314	39,50	0,00529	486.034,148
12	03	315	39,50	0,00529	486.034,148
13	03	316	39,82	0,00533	489.971,639
14	03	317	42,23	0,00565	519.625,875
15	03	321	39,82	0,00533	489.971,639
16	03	322	39,50	0,00529	486.034,148
17	03	323	39,50	0,00529	486.034,148
18	03	324	39,50	0,00529	486.034,148
19	04	413	39,50	0,00529	486.034,148
20	04	414	39,50	0,00529	486.034,148
21	04	415	39,50	0,00529	486.034,148
22	04	416	39,82	0,00533	489.971,639
23	04	417	42,23	0,00565	519.625,875
24	04	420	42,23	0,00565	519.625,875
25	04	421	39,82	0,00533	489.971,639
26	04	422	39,50	0,00529	486.034,148

27	04	423	39,50	0,00529	486.034,148
28	04	424	39,50	0,00529	486.034,148
29	05	513	39,50	0,00529	486.034,148
30	05	514	39,50	0,00529	486.034,148
31	05	515	39,50	0,00529	486.034,148
32	05	516	39,82	0,00533	489.971,639
33	05	517	58,86	0,00788	724.252,403
34	05	518	27,47	0,00368	338.009,064
35	05	519	27,47	0,00368	338.009,064
36	05	520	58,86	0,00788	724.252,403
37	05	521	39,82	0,00533	489.971,639
38	05	522	39,50	0,00529	486.034,148
39	05	523	39,50	0,00529	486.034,148
40	05	524	39,50	0,00529	486.034,148
41	06	613	39,50	0,00529	486.034,148
42	06	614	39,50	0,00529	486.034,148
43	06	615	39,50	0,00529	486.034,148
44	06	616	39,82	0,00533	489.971,639
45	06	617	58,86	0,00788	724.252,403
46	06	618	27,47	0,00368	338.009,064
47	06	619	27,47	0,00368	338.009,064
48	06	620	58,86	0,00788	724.252,403
49	06	621	39,82	0,00533	489.971,639
50	06	622	39,50	0,00529	486.034,148
51	06	623	39,50	0,00529	486.034,148
52	06	624	39,50	0,00529	486.034,148
53	07	713	39,50	0,00529	486.034,148
54	07	714	39,50	0,00529	486.034,148
55	07	715	39,50	0,00529	486.034,148
56	07	716	39,82	0,00533	489.971,639
57	07	717	58,86	0,00788	724.252,403
58	07	718	27,47	0,00368	338.009,064
59	07	719	27,47	0,00368	338.009,064
60	07	720	58,86	0,00788	724.252,403
61	07	721	39,82	0,00533	489.971,639
62	07	722	39,50	0,00529	486.034,148
63	07	723	39,50	0,00529	486.034,148
64	07	724	39,50	0,00529	486.034,148
65	08	813	39,50	0,00529	486.034,148
66	08	814	39,50	0,00529	486.034,148
67	08	815	39,50	0,00529	486.034,148
68	08	816	39,82	0,00533	489.971,639
69	08	817	58,86	0,00788	724.252,403
70	08	818	27,47	0,00368	338.009,064
71	08	819	27,47	0,00368	338.009,064
72	08	820	58,86	0,00788	724.252,403
73	08	821	39,82	0,00533	489.971,639
74	08	822	39,50	0,00529	486.034,148
75	08	823	39,50	0,00529	486.034,148
76	08	824	39,50	0,00529	486.034,148
77	09	913	39,50	0,00529	486.034,148

78	09	914	39,50	0,00529	486.034,148
79	09	915	39,50	0,00529	486.034,148
80	09	916	39,82	0,00533	489.971,639
81	09	917	58,86	0,00788	724.252,403
82	09	918	27,47	0,00368	338.009,064
83	09	919	27,47	0,00368	338.009,064
84	09	920	58,86	0,00788	724.252,403
85	09	921	39,82	0,00533	489.971,639
86	09	922	39,50	0,00529	486.034,148
87	09	923	39,50	0,00529	486.034,148
88	09	924	39,50	0,00529	486.034,148
89	10	1013	39,50	0,00529	486.034,148
90	10	1014	39,50	0,00529	486.034,148
91	10	1015	39,50	0,00529	486.034,148
92	10	1016	39,82	0,00533	489.971,639
93	10	1017	58,86	0,00788	724.252,403
94	10	1018	27,47	0,00368	338.009,064
95	10	1019	27,47	0,00368	338.009,064
96	10	1020	58,86	0,00788	724.252,403
97	10	1021	39,82	0,00533	489.971,639
98	10	1022	39,50	0,00529	486.034,148
99	10	1023	39,50	0,00529	486.034,148
100	10	1024	39,50	0,00529	486.034,148
101	11	1113	39,50	0,00529	486.034,148
102	11	1114	39,50	0,00529	486.034,148
103	11	1115	39,50	0,00529	486.034,148
104	11	1116	39,82	0,00533	489.971,639
105	11	1117	58,86	0,00788	724.252,403
106	11	1118	27,47	0,00368	338.009,064
107	11	1119	27,47	0,00368	338.009,064
108	11	1120	58,86	0,00788	724.252,403
109	11	1121	39,82	0,00533	489.971,639
110	11	1122	39,50	0,00529	486.034,148
111	11	1123	39,50	0,00529	486.034,148
112	11	1124	39,50	0,00529	486.034,148
113	12	1213	39,50	0,00529	486.034,148
114	12	1214	39,50	0,00529	486.034,148
115	12	1215	39,50	0,00529	486.034,148
116	12	1216	39,82	0,00533	489.971,639
117	12	1217	58,86	0,00788	724.252,403
118	12	1218	27,47	0,00368	338.009,064
119	12	1219	27,47	0,00368	338.009,064
120	12	1220	58,86	0,00788	724.252,403
121	12	1221	39,82	0,00533	489.971,639
122	12	1222	39,50	0,00529	486.034,148
123	12	1223	39,50	0,00529	486.034,148
124	12	1224	39,50	0,00529	486.034,148
125	13	1313	39,50	0,00529	486.034,148
126	13	1314	39,50	0,00529	486.034,148
127	13	1315	39,50	0,00529	486.034,148
128	13	1316	39,82	0,00533	489.971,639

129	13	1317	58,86	0,00788	724.252,403
130	13	1318	27,47	0,00368	338.009,064
131	13	1319	27,47	0,00368	338.009,064
132	13	1320	58,86	0,00788	724.252,403
133	13	1321	39,82	0,00533	489.971,639
134	13	1322	39,50	0,00529	486.034,148
135	13	1323	39,50	0,00529	486.034,148
136	13	1324	39,50	0,00529	486.034,148
137	14	1413	39,50	0,00529	486.034,148
138	14	1414	39,50	0,00529	486.034,148
139	14	1415	39,50	0,00529	486.034,148
140	14	1416	39,82	0,00533	489.971,639
141	14	1417	58,86	0,00788	724.252,403
142	14	1418	27,47	0,00368	338.009,064
143	14	1419	27,47	0,00368	338.009,064
144	14	1420	58,86	0,00788	724.252,403
145	14	1421	39,82	0,00533	489.971,639
146	14	1422	39,50	0,00529	486.034,148
147	14	1423	39,50	0,00529	486.034,148
148	14	1424	39,50	0,00529	486.034,148
149	15	1513	39,50	0,00529	486.034,148
150	15	1514	39,50	0,00529	486.034,148
151	15	1515	39,50	0,00529	486.034,148
152	15	1516	39,82	0,00533	489.971,639
153	15	1517	58,86	0,00788	724.252,403
154	15	1518	27,47	0,00368	338.009,064
155	15	1519	27,47	0,00368	338.009,064
156	15	1520	58,86	0,00788	724.252,403
157	15	1521	39,82	0,00533	489.971,639
158	15	1522	39,50	0,00529	486.034,148
159	15	1523	39,50	0,00529	486.034,148
160	15	1524	39,50	0,00529	486.034,148
161	16	1609	78,05	0,01045	960.378,866
162	16	1610	78,12	0,01046	961.240,193
163	16	1611	58,86	0,00788	724.252,403
164	16	1612	27,47	0,00368	338.009,064
165	16	1613	27,47	0,00368	338.009,064
166	16	1614	58,86	0,00788	724.252,403
167	16	1615	78,12	0,01046	961.240,193
168	16	1616	78,05	0,01045	960.378,866
169	17	1709	78,05	0,01045	960.378,866
170	17	1710	78,12	0,01046	961.240,193
171	17	1711	58,86	0,00788	724.252,403
172	17	1712	27,47	0,00368	338.009,064
173	17	1713	27,47	0,00368	338.009,064
174	17	1714	58,86	0,00788	724.252,403
175	17	1715	78,12	0,01046	961.240,193
176	17	1716	78,05	0,01045	960.378,866
			<u>7.471,1400</u>	<u>1,0000</u>	<u>91.929.852,1813</u>

La presente certificación se expide a solicitud de la Compañía Constructora

para tramitar el permiso de ventas ante la Alcaldía Municipal de Bogota, a nueve (09) días del mes de Noviembre de 2023.

Cordialmente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'MARIO CORREA MESA', with a horizontal line underneath.

**MARIO CORREA MESA**  
Anexo:Formulario Oficial  
NO. '07500323058023751

Bogotá D.C., 26 de julio de 2023.

Señores  
**SECRETARÍA DISTRITAL DE HÁBITAT**  
Bogotá, D.C.

**REFERENCIA: COADYUVANCIA – Radicación de documentos para realizar actividades de enajenación- FA-5553 FIDEICOMISO 72 HUB SEGUNDA ETAPA VIVIENDA APIROS**

**ALEJANDRO SALAMANCA PULIDO**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 1.010.196.834 de Bogotá, quien en el presente documento obra en su calidad de Representante Legal de **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, entidad de servicios financieros, constituida mediante Escritura Pública No. 1376 del 19 de febrero de 1992, otorgada en la Notaria 10ª del Circulo de Cali, inscrita en el Registro Mercantil que lleva la Cámara de Comercio de Bogotá bajo la Matrícula Mercantil No. 01908951 del 30 de junio de 2009 y autorizada para funcionar por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante resolución No. 1017 del 19 de marzo de 1992, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que actúa única y exclusivamente en calidad de vocera del patrimonio autónomo denomina **FIDEICOMISO 72 HUB SEGUNDA ETAPA VIVIENDA APIROS**, por lo tanto, con garantía y límite de responsabilidad en los activos que conforman estos patrimonios autónomos, identificados con **NIT. 805.012.921-0**, por medio del presente escrito **COADYUVA** a la sociedad **APIROS S.A.S.**, identificada con **NIT 800.240.724-5** para que adelante los trámites de radicación de documentos para realizar actividades de enajenación de inmuebles para el proyecto inmobiliario denominado Alma 72 – Primera Subetapa desarrollado sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1969900 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro, los cuales le pertenecen al fideicomiso en referencia, lo anterior en concordancia con el artículo 71 de la ley 962 de 2005, modificado por el artículo 185 del Decreto 019 de 2012 y la demás normas que sean aplicables.

Es claro que con el otorgamiento del presente documento ni **LA FIDUCIARIA** ni **EL FIDEICOMISO** adquieren la calidad de constructores, ni interventores y como tal no tienen responsabilidad alguna sobre el desarrollo del proyecto de construcción que se vaya a realizar sobre el inmueble que forma parte del fideicomiso.

La presente Coadyuvancia se otorga por instrucción del **FIDEICOMITENTE**, es decir **APIROS S.A.S.**, quien podrá adelantar los trámites a través de su representante legal o la(s) persona(s) que este autorice.

Atentamente,

  
**ALEJANDRO SALAMANCA PULIDO**  
C.C. No. 1.010.196.834 de Bogotá  
Representante Legal de Acción Sociedad  
Fiduciaria S.A., Actuando única y exclusivamente  
en calidad de vocera del **FIDEICOMISO 72 HUB SEGUNDA ETAPA VIVIENDA APIROS**  
NIT. 805.012.921-0





OTROSI No. 1 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL  
 FIDEICOMISO 72HUB SEGUNDA ETAPA VIVIENDA APIROS  
 Página 1 de 11

**OTROSI No. 1 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CONSTITUTIVO DEL FIDEICOMISO  
 72HUB SEGUNDA ETAPA VIVIENDA APIROS**

Entre los suscritos a saber,

De una parte:

- **HAROLD ALEXANDER GARZÓN MORENO**, identificado con cédula de ciudadanía número, 80.092.462, quien obra en su condición de apoderado general de **APIROS S.A.S.**, identificada con el **NIT. 800.240.724-5**, sociedad comercial debidamente constituida mediante escritura pública 7795 de 1994 otorgada en la notaría 29 de Bogotá inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá bajo la matrícula mercantil número 00612414, que para efectos del presente contrato se denominará el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

Y por otra parte:

- **ALEJANDRO SALAMANCA PULIDO**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 1.010.196.834 de Bogotá D.C., quien actúa en su condición de representante legal de **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, identificada con el **NIT. 800.155.413-6**, entidad de servicios financieros, constituida mediante escritura pública número mil trescientos setenta y seis (1.376) del diecinueve (19) de febrero de mil novecientos noventa y dos (1992), otorgada en la Notaría Décima (10a.) del Circulo de Cali, inscrita en el Registro Mercantil que lleva la Cámara de Comercio de Bogotá Sede Norte el siete (7) de julio de dos mil nueve (2009) bajo el número 01310468 del libro IX matrícula mercantil de 01908951 del treinta (30) de junio de dos mil nueve (2009) autorizada para funcionar por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución número mil diecisiete (1.017) del diecinueve (19) de marzo de mil novecientos noventa y dos (1992), todo lo cual consta en los Certificados de Existencia y Representación Legales expedidos por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia que se anexan, que en adelante y para los efectos del presente documento se denominará **LA FIDUCIARIA** y, en conjunto con **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, LAS PARTES**.

**LAS PARTES** manifestaron que celebran el presente Otrosí No. 1 al Contrato de Fiducia Mercantil constitutivo del **FIDEICOMISO 72HUB SEGUNDA ETAPA VIVIENDA APIROS** que se ha de regir por las cláusulas que se enuncian a continuación y en lo no previsto en ellas por la ley vigente que sea aplicable, previo los siguientes:





OTROSÍ No. 1 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL  
FIDEICOMISO 72HUB SEGUNDA ETAPA VIVIENDA APIROS  
Página 2 de 16

### ANTECEDENTES

**PRIMERO.-** Mediante documento privado de fecha dos (2) de marzo de dos mil veintiuno (2021), se suscribió un Contrato de Fiducia Mercantil constitutivo del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO 72HUB SEGUNDA ETAPA VIVIENDA APIROS.

**SEGUNDO.-** Que en la actualidad, APIROS S.A.S. ostenta la calidad de único FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO del FIDEICOMISO.

**TERCERO.-** Que de conformidad con la cláusula Décima Séptima del Contrato de Fiducia Mercantil, el mismo podrá ser modificado mediante otrosí suscrito entre la FIDUCIARIA, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y el BENEFICIARIO. Con fundamento en lo anterior, LAS PARTES proceden a celebrar el Otrosí No. 1 al Contrato de Fiducia Mercantil. No se requieren las autorizaciones de los ADQUIRENTES, por no haber ninguno vinculado en este momento. El presente otrosí se regirá para todos los efectos jurídicos a que haya lugar de conformidad con las siguientes:

### CLAUSULAS

**PRIMERA.** Las partes de común acuerdo modifican el numeral 18 y se adiciona el numeral 21 de la cláusula primera del Contrato de Fiducia Mercantil, el cual quedará de la siguiente manera:

**"PRIMERA.- DEFINICIONES:** Para los fines del presente contrato, a menos que expresamente se estipule de otra manera, los términos en mayúscula que aquí se usan tendrán el significado que se les asigna a tales términos a lo largo del presente contrato. Las palabras técnicas o científicas que no se encuentren definidas expresamente en este contrato tendrán los significados que les correspondan según la técnica o ciencia respectiva y las demás palabras se entenderán en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas. Para efectos de este contrato, los términos definidos podrán ser usados tanto en singular como en plural.

(...)

**18. PROYECTO:** Se entenderá por este la segunda etapa del proyecto de construcción denominado ALMA 72 que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR desarrollará por su cuenta, riesgo, autonomía y responsabilidad técnica, jurídica, administrativa y financiera sobre el(los) BIEN(ES) INMUEBLE(S), y que tiene las siguientes características:

El PROYECTO se dividirá en 3 subetapas:

- o La subetapa 1: Compuesta por 176 apartamentos.
- o La subetapa 2: Compuesta por 184 apartamentos.





OTROSI No. 1 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL  
FIDEICOMISO TURIS SEGUNDA ETAPA VIVIENDA APIROS  
Página 3 de 15

- o *La subetapa 3: Compuesta por 10 locales comerciales.*

Las condiciones para la liberación de recursos y la viabilidad de cada subetapa es independiente, razón por la cual viabilidad o inviabilidad de una subetapa no afecta la otra.

*El proyecto inicial podrá ser objeto de variaciones o modificaciones. En caso de que las modificaciones al PROYECTO afecten a los ADQUIRENTES en los términos establecidos en este documento y en los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO se deberá contar con la autorización expresa y escrita de los ADQUIRENTES que resulte afectado.*

*El control de los cambios o modificaciones que pueda sufrir el PROYECTO es responsabilidad única y exclusiva del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, pues es éste el responsable del desarrollo, gerencia, construcción, comercialización, veeduría, estructuración y en general todas aquellas actividades relacionadas con la ejecución del PROYECTO.*

(...)

**21. TÉRMINOS Y CONDICIONES:** *Es el documento que suscribe el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR con el ADQUIRENTE, sin ninguna intervención por parte de la FIDUCIARIA, ni del FIDEICOMISO, a través del cual se regula la relación entre aquellos y las características del negocio mediante el cual el ADQUIRENTE manifiesta su intención de adquirir la unidad inmobiliaria".*

**SEGUNDA.** Las partes de común acuerdo modifican las CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS de cada subetapa, establecidas en la cláusula séptima del Contrato de Fiducia Mercantil, el cual quedará de la siguiente manera:

**"SÉPTIMA. FASES DEL FIDEICOMISO.** - *Para la ejecución del presente contrato se establecen las siguientes Fases:*

**7.1. FASE PREOPERATIVA:** *Se entiende por esta fase, el periodo de tiempo en el cual EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR obtenga las condiciones jurídicas, financieras (económicas) y técnicas (administrativas) necesarias para cumplir las CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS y por ende dar inicio a la FASE DE CONSTRUCCIÓN.*

*Para efectos del presente contrato, se entenderán cumplidas las CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS para cada una de las tres (3) subetapas del PROYECTO, una vez EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR acredite ante la FIDUCIARIA lo siguiente:*

**PARA LA SUBETAPA 1:**

**Condiciones jurídicas:**





1. Que el BIEN INMUEBLE sobre el cual se va a desarrollar el PROYECTO cuente con un estudio de títulos en el cual la tradición o situación jurídica del BIEN INMUEBLE no presente problemas que puedan obstaculizar o impedir el traspaso de la propiedad de las unidades inmobiliarias resultantes a los futuros adquirentes, y que el mismo haya sido elaborado por un abogado aceptado por la FIDUCIARIA, salvo la hipoteca constituida para garantizar el CREDITO.
2. Que el BIEN INMUEBLE sobre el cual se va a desarrollar el PROYECTO se haya transferido de manera real y efectiva a favor del FIDEICOMISO LOTE. Se deberá adjuntar un certificado de tradición y libertad del BIEN INMUEBLE con fecha de expedición no mayor a 10 días desde la fecha en que el FIDEICOMITENTE radique el último documento para la acreditación de las presentes condiciones.
3. Licencia de Construcción del PROYECTO con constancia de ejecutoria y cuyo titular sea EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR. En ningún caso el titular de la licencia podrá ser la FIDUCIARIA, el FIDEICOMISO LOTE o el presente FIDEICOMISO.
4. Constancia de radicación de documentos para la enajenación de bienes inmuebles destinados a vivienda preferida por la autoridad competente en la cual se evidencie como enajenador al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en los términos de la normatividad aplicable vigente

**Condiciones económicas:**

5. La entrega por parte de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR de la factibilidad y flujo de caja del PROYECTO mediante los cuales se ejecutará el presupuesto del PROYECTO, debidamente firmado por el Representante Legal y el Revisor Fiscal del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
6. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá acreditar la suscripción de CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIOS con compromisos de aporte que representen una suma mínima para la primera subetapa de CUARENTA Y DOS MIL QUINIENTOS CUARENTA Y SIETE MILLONES CIENTO OCHENTA Y OCHO MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$42.547.188.000,00).

Los ADQUIRENTES que sean tenidos en cuenta para efectos de ser considerados dentro de la condición anterior, no podrán encontrarse en mora superior a noventa (90) días calendario en cuanto a los recursos que se obligaron a entregar conforme con los correspondientes CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO, así como tampoco podrán existir partidas pendientes por identificar, con respecto a los aportes





OTROSÍ No. 1 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL  
FIDEICOMISO T2RUB SEGUNDA ETAPA VIVIENDA ABIROS  
Página 3 de 16

que estos hayan realizado. A su vez, tampoco se podrán tener en cuenta i) los **ADQUIRENTES** que sean **cónyuges o compañeros permanentes**, o que se encuentren dentro del segundo grado de consanguinidad o segundo de afinidad o primero civil con **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y/o sus representantes legales, socios o accionistas, o miembros de la Junta Directiva de la sociedad **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, ii) los **ADQUIRENTES** que hayan suscrito **CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO** a título de canje como contraprestación por la prestación de sus servicios al **PROYECTO**, y iii) los **ADQUIRENTES** que hayan suscrito **CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO** como restitución o pago del inmueble aportado para el desarrollo del **PROYECTO**. La **FIDUCIARIA** podrá abstenerse de tener en cuenta a cualquier **ADQUIRENTE** que no soporte efectivamente el pago establecido en su **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO** y/o que la forma de pago no permita que el **PROYECTO** cuente con cierre financiero.

7. La Certificación expedida por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** de haber suscrito igual número de documentos de **TÉRMINOS Y CONDICIONES** en los que están representados los **CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO** establecidos en el numeral anterior.
8. Que el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y/o el **FIDEICOMISO** y/o **EL FIDEICOMISO LOTE** cuente(n) con la aprobación del **CRÉDITO** por parte del **BANCO** que permita que la **SUBETAPA 1** del **PROYECTO** cuente con cierre financiero. En el evento que la aprobación del **CRÉDITO** por parte del **BANCO** incluya condiciones de compromisos de aporte o recaudo (caja) superiores a las aquí establecidas, para el desembolso del **CRÉDITO**, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** deberá acreditarlas para que el **FIDEICOMISO** ponga a su disposición los recursos de **LOS ADQUIRENTES**.
9. Que se encuentren recaudados en caja como mínimo el cinco por ciento (5 %) de los compromisos de aporte requeridos en el numeral 6 de esta cláusula.

#### **Condiciones administrativas:**

10. Constancia de adquisición y pago de pólizas que amparen, desde inicio de la construcción, por lo menos los riesgos de daños a la obra, los riesgos en la construcción, los daños a la maquinaria de la obra, los daños a terceros (incluyendo cubrimiento de perjuicios causados a construcciones colindantes del **PROYECTO**) y los riesgos de responsabilidad civil, en las cuales se debe designar como beneficiario, dependiendo de la cobertura como mínimo al **BANCO** y/o al **FIDEICOMISO LOTE**. En todo caso el valor total asegurado no podrá ser inferior a los costos directos del **PROYECTO**.





11. Que el BIEN INMUEBLE no soporta ninguna deuda por concepto de impuesto predial y valorización.

*Para lo anterior, en caso que para el año en que se esté acreditando las CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS i) se haya liquidado el impuesto predial pero el recibo aún no se haya vencido, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá presentar el pago del año inmediatamente anterior y acreditar en el flujo de caja que se cuenta con los recursos para la realización del pago del año en curso; en caso que ii) ya se encuentre liquidado el impuesto predial y el recibo ya se haya vencido, el FIDEICOMITENTE deberá entregar la constancia de pago del año en curso. En caso de que haya valorización, se acredite en el flujo de caja que se cuenta con los recursos para realizar el pago o haber realizado el pago.*

12. La designación del SUPERVISOR TÉCNICO del PROYECTO con su respectiva hoja de vida.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** *Con el documento de radicación, suscrito por el Representante Legal y el Revisor Fiscal del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, en el cual se adjunte cualquiera de los documentos mencionados para la acreditación de las CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS, se entenderá que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR certifica que (i) cuenta con los recursos suficientes que permitan garantizar el cierre financiero del PROYECTO y atender el flujo de caja proyectado del mismo, certificando además que ninguno de los ADQUIRENTES tenidos en cuenta tiene las calidades de filiación señaladas en el numeral 6 de la presente cláusula; (ii) cumple con unos niveles mínimos de solvencia, capacidad técnica, administrativa, y financiera, acordes con la magnitud del PROYECTO; y (iii) ha dado cumplimiento a las condiciones financieras, técnicas y jurídicas mencionadas en este contrato.*

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** *El plazo que tiene EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR para acreditar el cumplimiento de las CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS para la subetapa 1 será de DOCE (12) meses contados a partir de la fecha de firma del presente documento, plazo que podrá ser prorrogado automáticamente por una sola vez y por un periodo igual al inicial, situación que será conocida y aceptada por los ADQUIRENTES con la suscripción del CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO.*

*Sin perjuicio de lo anterior, en caso de que se pretenda modificar la presente cláusula para la Subetapa 1, dichas modificaciones serán informadas mediante comunicaciones dirigidas a todos los ADQUIRENTES de dicha subetapa, vía correo, correo electrónico, mensaje de texto, o cualquier otro medio de comunicación a elección de LA FIDUCIARIA, tomando para dicho efecto las direcciones, o datos de contacto que se encuentren en los*





DIROSI No. 1 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL  
 FIDEICOMISO 72HUB SEGUNDA ETAPA VIVENDA APIROS  
 Pagina 7 de 14

documentos de vinculación de los ADQUIRENTES. En dicha comunicación se establecerá un plazo para que los ADQUIRENTES manifiesten su desacuerdo con la modificación. Si algún ADQUIRENTE manifiesta dentro del plazo establecido su desacuerdo con la modificación, tendrá derecho a que se le devuelvan los recursos que se encuentren en su encargo fiduciario en el Fondo de Inversión Colectiva incluyendo los eventuales rendimientos que se hayan generado, previo descuento del valor correspondiente al gravamen a los movimientos financieros (GMF) y cualquier costo que se genere por la devolución de los recursos. En todo caso, no habrá lugar a que ninguna de las partes pague a la otra penalidad alguna.

Vencido el plazo previsto en el párrafo anterior incluida la prórroga automática sin que se haya acreditado el cumplimiento de las condiciones antes enunciadas, LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO informará a los ADQUIRENTES dicho evento y procederá a restituir a cada uno de los ADQUIRENTES los recursos que se encuentren en sus encargos fiduciarios en el Fondo de Inversión Colectiva, junto con los rendimientos que estos pudieren generar, situación o evento que se estipulará expresamente en los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO.

Esto sin perjuicio de que los ADQUIRENTES soliciten a la FIDUCIARIA la restitución de los recursos que se encuentren en sus encargos fiduciarios en el Fondo de Inversión Colectiva una vez se enteren que no se cumplieron LAS CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS dentro del plazo previsto incluida la prórroga automática.

**PARÁGRAFO TERCERO:** En el evento de que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR acredite ante la FIDUCIARIA las CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS, la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO informará a los ADQUIRENTES de dicho evento.

**PARÁGRAFO CUARTO:** En el evento en que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR informe que la ejecución de la FASE PREOPERATIVA de la Subetapa 1 no se ajusta a las proyecciones financieras del negocio (prefactibilidad), este podrá desistir esta etapa en su totalidad, dándole la instrucción irrevocable a la FIDUCIARIA para que proceda a la devolución de los recursos depositados por los ADQUIRENTES, por no cumplirse las CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS. La Fiduciaria deberá informar a los ADQUIRENTES sobre dicho evento y procederá a terminar los contratos sin la causación de sanción alguna para cualquier parte. En consecuencia, la FIDUCIARIA restituirá los recursos que hayan sido depositados por los ADQUIRENTES, junto con los rendimientos que estos hayan podido generar. Lo anterior podrá suceder durante todo el tiempo que esté vigente la etapa preoperativa en cada una de las etapas del PROYECTO, sin que sea necesario esperar a que se venza la duración pactada para cada subetapa.





## **PARA LA SUBETAPA 2:**

### **Condiciones jurídicas:**

1. *Que el BIEN INMUEBLE sobre el cual se va a desarrollar el PROYECTO cuente con un estudio de títulos en el cual la tradición o situación jurídica del BIEN INMUEBLE no presente problemas que puedan obstaculizar o impedir el traspaso de la propiedad de las unidades inmobiliarias resultantes a los futuros adquirentes, y que el mismo haya sido elaborado por un abogado aceptado por la FIDUCIARIA, salvo la hipoteca constituida para garantizar el CREDITO.*
2. *Que el BIEN INMUEBLE sobre el cual se va a desarrollar el PROYECTO se haya transferido de manera real y efectiva a favor del FIDEICOMISO LOTE. Se deberá adjuntar un certificado de tradición y libertad del BIEN INMUEBLE con fecha de expedición no mayor a 10 días desde la fecha en que el FIDEICOMITENTE radique el último documento para la acreditación de las presentes condiciones.*
3. *Licencia de Construcción del PROYECTO con constancia de ejecutoria y cuyo titular sea EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR. En ningún caso el titular de la licencia podrá ser la FIDUCIARIA, el FIDEICOMISO LOTE o el presente FIDEICOMISO.*
4. *Constancia de radicación de documentos para la enajenación de bienes inmuebles destinados a vivienda proferida por la autoridad competente en la cual se evidencie como enajenador al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en los términos de la normatividad aplicable vigente*

### **Condiciones económicas:**

5. *La entrega por parte de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR de la factibilidad y flujo de caja del PROYECTO mediante los cuales se ejecutará el presupuesto del PROYECTO, debidamente firmado por el Representante Legal y el Revisor Fiscal del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.*
6. *EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá acreditar la suscripción de CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIOS con compromisos de aporte que representen una suma mínima para la segunda subetapa de CUARENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS DOS MIL PESOS -MONEDA CORRIENTE (\$49.656.302.000,00).*





OTROSI No. 5 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL  
 FIDEICOMISO 72HUS SEGUNDA ETAPA VIVIENDA APIROS  
 Pagina 2 de 10

Los **ADQUIRENTES** que sean tenidos en cuenta para efectos de ser considerados dentro de la condición anterior, no podrán encontrarse en mora superior a noventa (90) días calendario en cuanto a los recursos que se obligaron a entregar conforme con los correspondientes **CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO**, así como tampoco podrán existir partidas pendientes por identificar, con respecto a los aportes que estos hayan realizado. A su vez, tampoco se podrán tener en cuenta i) los **ADQUIRENTES** que sean cónyuges o compañeros permanentes, o que se encuentren dentro del segundo grado de consanguinidad o segundo de afinidad o primero civil con **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y/o sus representantes legales, socios o accionistas, o miembros de la Junta Directiva de la sociedad **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, ii) los **ADQUIRENTES** que hayan suscrito **CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO** a título de canje como contraprestación por la prestación de sus servicios al **PROYECTO**, y iii) los **ADQUIRENTES** que hayan suscrito **CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO** como restitución o pago del inmueble aportado para el desarrollo del **PROYECTO**. La **FIDUCIARIA** podrá abstenerse de tener en cuenta a cualquier **ADQUIRENTE** que no soporte efectivamente el pago establecido en su **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO** y/o que la forma de pago no permita que el **PROYECTO** cuente con cierre financiero.

7. La Certificación expedida por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** de haber suscrito igual número de documentos de **TÉRMINOS Y CONDICIONES** en los que estén representados los **CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO** establecidos en el numeral anterior.
8. Que el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y/o el **FIDEICOMISO** y/o **EL FIDEICOMISO LOTE** cuente(n) con la aprobación del **CRÉDITO** por parte del **BANCO** que permita que la **SUBETAPA 2** el **PROYECTO** cuente con cierre financiero. En el evento que la aprobación del **CRÉDITO** por parte del **BANCO** incluya condiciones de compromisos de aporte o recaudo (caja) superiores a las aquí establecidas, para el desembolso del **CRÉDITO**, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** deberá acreditarlas para que el **FIDEICOMISO** ponga a su disposición los recursos de **LOS ADQUIRENTES**.
9. Que se encuentren recaudados en caja como mínimo el cinco por ciento (5%) de los compromisos de aporte requeridos en el numeral 6 de esta cláusula.

**Condiciones administrativas:**

10. Constancia de adquisición y pago de pólizas que amparen, desde inicio de la construcción, por lo menos los riesgos de daños a la obra, los riesgos en la construcción, los daños a la maquinaria de la obra, los daños a terceros (incluyendo





*cubrimiento de perjuicios causados a construcciones colindantes del PROYECTO) y los riesgos de responsabilidad civil, en las cuales se debe designar como beneficiario, dependiendo de la cobertura como mínimo al BANCO y/o al FIDEICOMISO LOTE. En todo caso el valor total asegurado no podrá ser inferior a los costos directos del PROYECTO.*

11. *Que el BIEN INMUEBLE no soporta ninguna deuda por concepto de impuesto predial y valorización.*

*Para lo anterior, en caso que para el año en que se esté acreditando las CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS i) se haya liquidado el impuesto predial pero el recibo aún no se haya vencido, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá presentar el pago del año inmediatamente anterior y acreditar en el flujo de caja que se cuenta con los recursos para la realización del pago del año en curso; en caso que ii) ya se encuentre liquidado el impuesto predial y el recibo ya se haya vencido, el FIDEICOMITENTE deberá entregar la constancia de pago del año en curso. En caso de que haya valorización, se acredite en el flujo de caja que se cuenta con los recursos para realizar el pago o haber realizado el pago.*

12. *La designación del SUPERVISOR TÉCNICO del PROYECTO con su respectiva hoja de vida.*

**PARÁGRAFO PRIMERO:** *Con el documento de radicación, suscrito por el Representante Legal y el Revisor Fiscal del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, en el cual se adjunte cualquiera de los documentos mencionados para la acreditación de las CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS, se entenderá que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR certifica que (i) cuenta con los recursos suficientes que permitan garantizar el cierre financiero del PROYECTO y atender el flujo de caja proyectado del mismo, certificando además que ninguno de los ADQUIRENTES tenidos en cuenta tiene las calidades de filiación señaladas en el numeral 6 de la presente cláusula; (ii) cumple con unos niveles mínimos de solvencia, capacidad técnica, administrativa, y financiera, acordes con la magnitud del PROYECTO; y (iii) ha dado cumplimiento a las condiciones financieras, técnicas y jurídicas mencionadas en este contrato.*

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** *El plazo que tiene EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR para acreditar el cumplimiento de las CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS para la subetapa 2 será de DOCE (12) meses contados a partir de la fecha de firma del primer CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO que se vincule a la subetapa 2, plazo que podrá ser prorrogado automáticamente por una sola vez y por un periodo igual al inicial, situación que será conocida y aceptada por los ADQUIRENTES con la suscripción del CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO.*





*Sin perjuicio de lo anterior, en caso de que se pretenda modificar la presente cláusula para la Subetapa 2, dichas modificaciones serán informadas mediante comunicaciones dirigidas a todos los ADQUIRENTES de dicha subetapa, vía correo, correo electrónico, mensaje de texto, o cualquier otro medio de comunicación a elección de LA FIDUCIARIA, tomando para dicho efecto las direcciones, o datos de contacto que se encuentren en los documentos de vinculación de los ADQUIRENTES. En dicha comunicación se establecerá un plazo para que los ADQUIRENTES manifiesten su desacuerdo con la modificación. Si algún ADQUIRENTE manifiesta dentro del plazo establecido su desacuerdo con la modificación, tendrá derecho a que se le devuelvan los recursos que se encuentren en su encargo fiduciario en el Fondo de Inversión Colectiva incluyendo los eventuales rendimientos que se hayan generado, previo descuento del valor correspondiente al gravamen a los movimientos financieros (GMF) y cualquier costo que se genere por la devolución de los recursos. En todo caso, no habrá lugar a que ninguna de las partes pague a la otra penalidad alguna.*

*Vencido el plazo previsto en el párrafo anterior incluida la prórroga automática sin que se haya acreditado el cumplimiento de las condiciones antes enunciadas, LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO informará a los ADQUIRENTES dicho evento y procederá a restituir a cada uno de los ADQUIRENTES los recursos que se encuentren en sus encargos fiduciaros en el Fondo de Inversión Colectiva, junto con los rendimientos que estos pudieren generar, situación o evento que se estipulará expresamente en los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO.*

*Esto sin perjuicio de que los ADQUIRENTES soliciten a la FIDUCIARIA la restitución de los recursos que se encuentren en sus encargos fiduciaros en el Fondo de Inversión Colectiva una vez se enteren que no se cumplieron LAS CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS dentro del plazo previsto incluida la prórroga automática.*

**PARÁGRAFO TERCERO:** *En el evento de que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR acredite ante la FIDUCIARIA las CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS, la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO informará a los ADQUIRENTES de dicho evento.*

**PARÁGRAFO CUARTO:** *En el evento en que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR informe que la ejecución de la FASE PREOPERATIVA de la Subetapa 2 no se ajusta a las proyecciones financieras del negocio (prefactibilidad), este podrá desistir esta etapa en su totalidad, dándole la instrucción irrevocable a la FIDUCIARIA para que proceda a la devolución de los recursos depositados por los ADQUIRENTES, por no cumplirse las CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS. La Fiduciaria deberá informar a los ADQUIRENTES sobre dicho evento y procederá a terminar los contratos*





*sin la causación de sanción alguna para cualquier parte. En consecuencia, la FIDUCIARIA restituirá los recursos que hayan sido depositados por los ADQUIRENTES, junto con los rendimientos que estos hayan podido generar. Lo anterior podrá suceder durante todo el tiempo que esté vigente la etapa preoperativa en cada una de las etapas del PROYECTO, sin que sea necesario esperar a que se venza la duración pactada para cada subetapa.*

### **PARA LA SUBETAPA 3:**

#### **Condiciones jurídicas:**

1. *Que el BIEN INMUEBLE sobre el cual se va a desarrollar el PROYECTO cuente con un estudio de títulos en el cual la tradición o situación jurídica del BIEN INMUEBLE no presente problemas que puedan obstaculizar o impedir el traspaso de la propiedad de las unidades inmobiliarias resultantes a los futuros adquirentes, y que el mismo haya sido elaborado por un abogado aceptado por la FIDUCIARIA, salvo la hipoteca constituida para garantizar el CREDITO.*
2. *Que el BIEN INMUEBLE sobre el cual se va a desarrollar el PROYECTO se haya transfendo de manera real y efectiva a favor del FIDEICOMISO LOTE. Se deberá adjuntar un certificado de tradición y libertad del BIEN INMUEBLE con fecha de expedición no mayor a 10 días desde la fecha en que el FIDEICOMITENTE radique el último documento para la acreditación de las presentes condiciones.*
3. *Licencia de Construcción del PROYECTO con constancia de ejecutoria y cuyo titular sea EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR. En ningún caso el titular de la licencia podrá ser la FIDUCIARIA, el FIDEICOMISO LOTE o el presente FIDEICOMISO.*

#### **Condiciones económicas:**

4. *La entrega por parte de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR de la factibilidad y flujo de caja del PROYECTO mediante los cuales se ejecutará el presupuesto del PROYECTO, debidamente firmado por el Representante Legal y el Revisor Fiscal del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.*
5. *EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá acreditar la suscripción de CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIOS que representen como mínimo la compra por parte de los ADQUIRENTES de ochocientos veinte coma cuatro metros cuadrados (820,4 m<sup>2</sup>) de la tercera subetapa.*

*Los ADQUIRENTES que sean tenidos en cuenta para efectos de ser considerados dentro de la condición anterior, no podrán encontrarse en mora superior a noventa*





OTROSI No. 1 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL  
 FIDEICOMISO T2HUB SEGUNDA ETAPA VIVIENDA APIROS  
 Pagina 12 de 16

(90) días calendario en cuanto a los recursos que se obligaron a entregar conforme con los correspondientes CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO, así como tampoco podrán existir partidas pendientes por identificar, con respecto a los aportes que estos hayan realizado. A su vez, tampoco se podrán tener en cuenta i) los ADQUIRENTES que sean cónyuges o compañeros permanentes, o que se encuentren dentro del segundo grado de consanguinidad o segundo de afinidad o primero civil con EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y/o sus representantes legales, socios o accionistas, o miembros de la Junta Directiva de la sociedad FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, ii) los ADQUIRENTES que hayan suscrito CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO a título de canje como contraprestación por la prestación de sus servicios al PROYECTO, y iii) los ADQUIRENTES que hayan suscrito CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO como restitución o pago del inmueble aportado para el desarrollo del PROYECTO. La FIDUCIARIA podrá abstenerse de tener en cuenta a cualquier ADQUIRENTE que no soporte efectivamente el pago establecido en su CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO y/o que la forma de pago no permita que el PROYECTO cuente con cierre financiero.

6. La Certificación expedida por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR de haber suscrito igual número de documentos de TÉRMINOS Y CONDICIONES en los que están representados los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO establecidos en el numeral anterior.
7. Que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y/o el FIDEICOMISO y/o EL FIDEICOMISO LOTE cuente(n) con la aprobación del CRÉDITO por parte del BANCO que permita que la SUBETAPA 3 del PROYECTO cuente con cierre financiero. En el evento que la aprobación del CRÉDITO por parte del BANCO incluya condiciones de compromisos de aporte o recaudo (caja) superiores a las aquí establecidas, para el desembolso del CRÉDITO, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá acreditarlas para que el FIDEICOMISO ponga a su disposición los recursos de LOS ADQUIRENTES.
8. Que se encuentren recaudados en caja como mínimo el cinco por ciento (5 %) de los compromisos de aporte requeridos en el numeral 5 de esta cláusula.

**Condiciones administrativas:**

9. Constancia de adquisición y pago de pólizas que amparen, desde inicio de la construcción, por lo menos los riesgos de daños a la obra, los riesgos en la construcción, los daños a la maquinaria de la obra, los daños a terceros (incluyendo cubrimiento de perjuicios causados a construcciones colindantes del PROYECTO) y los riesgos de responsabilidad civil, en las cuales se debe designar como beneficiario,





*dependiendo de la cobertura como mínimo al BANCO y/o al FIDEICOMISO LOTE. En todo caso el valor total asegurado no podrá ser inferior a los costos directos del PROYECTO.*

10. Que el BIEN INMUEBLE no soporta ninguna deuda por concepto de impuesto predial y valorización.

*Para lo anterior, en caso que para el año en que se esté acreditando las CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS i) se haya liquidado el impuesto predial pero el recibo aún no se haya vencido, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá presentar el pago del año inmediatamente anterior y acreditar en el flujo de caja que se cuenta con los recursos para la realización del pago del año en curso; en caso que ii) ya se encuentre liquidado el impuesto predial y el recibo ya se haya vencido, el FIDEICOMITENTE deberá entregar la constancia de pago del año en curso. En caso de que haya valorización, se acredite en el flujo de caja que se cuenta con los recursos para realizar el pago o haber realizado el pago.*

11. La designación del SUPERVISOR TÉCNICO del PROYECTO con su respectiva hoja de vida.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Con el documento de radicación, suscrito por el Representante Legal y el Revisor Fiscal del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, en el cual se adjunte cualquiera de los documentos mencionados para la acreditación de las CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS, se entenderá que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR certifica que (i) cuenta con los recursos suficientes que permitan garantizar el cierre financiero del PROYECTO y atender el flujo de caja proyectado del mismo, certificando además que ninguno de los ADQUIRENTES tenidos en cuenta tiene las calidades de filiación señaladas en el numeral 5 de la presente cláusula; (ii) cumple con unos niveles mínimos de solvencia, capacidad técnica, administrativa, y financiera, acordes con la magnitud del PROYECTO; y (iii) ha dado cumplimiento a las condiciones financieras, técnicas y jurídicas mencionadas en este contrato.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** El plazo que tiene EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR para acreditar el cumplimiento de las CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS para la subetapa 3 será de DOCE (12) meses contados a partir de la fecha de firma del primer CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO que se vincule a la subetapa 3, plazo que podrá ser prorrogado automáticamente por una sola vez y por un periodo igual al inicial, situación que será conocida y aceptada por los ADQUIRENTES con la suscripción del CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO.





OTROSI No. 1 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL  
FIDEICOMISO 72HUB SEGUNDA ETAPA VIVIENDA APIROS  
Página 15 de 16

*Sin perjuicio de lo anterior, en caso de que se pretenda modificar la presente cláusula para la Subetapa 3, dichas modificaciones serán informadas mediante comunicaciones dirigidas a todos los ADQUIRENTES de dicha subetapa, vía correo, correo electrónico, mensaje de texto, o cualquier otro medio de comunicación a elección de LA FIDUCIARIA, tomando para dicho efecto las direcciones, o datos de contacto que se encuentren en los documentos de vinculación de los ADQUIRENTES. En dicha comunicación se establecerá un plazo para que los ADQUIRENTES manifiesten su desacuerdo con la modificación. Si algún ADQUIRENTE manifiesta dentro del plazo establecido desacuerdo con la modificación, tendrá derecho a que se le devuelvan los recursos que se encuentren en su encargo fiduciario en el Fondo de Inversión Colectiva incluyendo los eventuales rendimientos que se hayan generado, previo descuento del valor correspondiente al gravamen a los movimientos financieros (GMF) y cualquier costo que se genere por la devolución de los recursos. En todo caso, no habrá lugar a que ninguna de las partes pague a la otra penalidad alguna.*

*Vencido el plazo previsto en el párrafo anterior incluida la prórroga automática sin que se haya acreditado el cumplimiento de las condiciones antes enunciadas, LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO informará a los ADQUIRENTES dicho evento y procederá a restituir a cada uno de los ADQUIRENTES los recursos que se encuentren en sus encargos fiduciarios en el Fondo de Inversión Colectiva, junto con los rendimientos que estos pudieren generar, situación o evento que se estipulará expresamente en los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO.*

*Esto sin perjuicio que los ADQUIRENTES soliciten a la FIDUCIARIA la restitución de los recursos que se encuentren en sus encargos fiduciarios en el Fondo de Inversión Colectiva una vez se enteren que no se cumplieron LAS CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS dentro del plazo previsto incluida la prórroga automática.*

**PARÁGRAFO TERCERO:** *En el evento de que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR acredite ante la FIDUCIARIA las CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS, la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO informará a los ADQUIRENTES de dicho evento.*

**PARÁGRAFO CUARTO:** *En el evento en que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR informe que la ejecución de la FASE PREOPERATIVA de la Subetapa 3 no se ajusta a las proyecciones financieras del negocio (prefactibilidad), este podrá desistir esta etapa en su totalidad, dándole la instrucción irrevocable a la FIDUCIARIA para que proceda a la devolución de los recursos depositados por los ADQUIRENTES, por no cumplirse las CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS. La Fiduciaria deberá informar a los ADQUIRENTES sobre dicho evento y procederá a terminar los contratos sin la causación de sanción alguna para cualquier parte. En consecuencia, la FIDUCIARIA*





OTROSÍ No. 1 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL  
FIDEICOMISO 72HUB SEGUNDA ETAPA VIVIENDA APIROS  
Página 16 de 16

*restituirá los recursos que hayan sido depositados por los ADQUIRENTES, junto con los rendimientos que estos hayan podido generar. Lo anterior podrá suceder durante todo el tiempo que esté vigente la etapa preoperativa en cada una de las etapas del PROYECTO, sin que sea necesario esperar a que se venza la duración pactada para cada subetapa.  
(...)*

**TERCERA.** Los demás términos y condiciones del Contrato de Fiducia Mercantil constitutivo del FIDEICOMISO 72HUB SEGUNDA ETAPA VIVIENDA APIROS no modificados por este Otrosí No. 1 aplican integralmente, procediendo mediante la firma del presente documento a su expresa ratificación y reconociendo plenos efectos a las mismas.

El presente otrosí se suscribe en la ciudad de Bogotá D.C., a los \_\_\_\_\_  
en dos ejemplares con igual contenido.

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR

LA FIDUCIARIA

*Harold A Garzon*

HAROLD ALEXANDER GARZÓN MORENO  
C.C. 80.092.432 de Bogotá D.C.-  
Apoderado General  
APIROS S.A.S.

ALEJANDRO SALAMANCA PULIDO  
C.C. 1.010.196.834 de Bogotá D.C.  
Representante Legal  
ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.





Este documento está firmado electrónicamente, de conformidad con los estándares internacionales de firma en texto es un documento auténtico, íntegro y disponible para consulta en línea.



Nombre(s): HAROLD ALEXANDER ✓  
Apellido(s): GARZON MORENO ✓  
CC. 80092462 ✓  
Firmó el: 17/05/2022 06:57 PM ✓



Nombre(s): Gilberto Alejandro ✓  
Apellido(s): Salamanca Pulido ✓  
CC. 1010196834 ✓  
Firmó el: 17/05/2022 06:57 PM ✓

89 86



Bogotá D.C., 17 de noviembre de 2023

Señores,  
**SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT**  
Ciudad

**ASUNTO:** Certificación de las unidades inmobiliarias que conforman el Fideicomiso 72 Hub Segunda Etapa Vivienda Apiros.

Respetados señores:

El(a) suscrito(a), identificado(a) como aparece al pie de mi firma, actuando en el presente documento en calidad de Representante Legal de ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., con NIT. 800.155.413-6, entidad de servicios financieros, constituida mediante la escritura pública No. 1376 del 19 de febrero de 1992, otorgada en la notaría 10ª del círculo notarial de Cali, inscrita en el Registro Mercantil de la Cámara de Comercio de Bogotá Sede Norte el 7 de julio de 2009 bajo el No. 01310468 del Libro IX, matrícula mercantil de 01908951 del 30 de junio de 2009, autorizada para funcionar por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante la Resolución No. 1017 del 19 de marzo de 1992, todo lo cual consta en los certificados de existencia y representación legales expedidos por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia, que actúa en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO 72HUB SEGUNDA ETAPA VIVIENDA APIROS, por medio del presente documento detallo la distribución de las unidades inmobiliarias que conforman el proyecto de construcción denominado ALMA 72, que se desarrolla en virtud del patrimonio autónomo mencionado, y cuáles son los recursos que hemos recaudado a la fecha por cada una de las tipologías de unidades inmobiliarias que conforman a este proyecto de construcción, de conformidad con lo establecido en la Licencia de Construcción aprobada y lo mencionado por la sociedad APIROS S.A.S. en su calidad de FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR. Lo anterior, previas las siguientes consideraciones:

**CONSIDERACIONES**

**PRIMERO:** Mediante documento privado de fecha dos (2) de marzo de dos mil veintiuno (2021), Apiros S.A.S., en calidad de desarrollador del proyecto ALMA 72, y Acción Sociedad Fiduciaria S.A., en la calidad antes manifestada, en adelante las Partes, suscribieron el contrato de fiducia mercantil constitutivo del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO 72HUB SEGUNDA ETAPA VIVIENDA APIROS.

**SEGUNDO:** Mediante documento privado de fecha diecisiete (17) de mayo de dos mil veintidós (2022), las Partes suscribieron el Otrosí No. 1 por el que ajustaron integralmente el contrato de fiducia recién mencionado.

**TERCERO:** Mediante documento privado de fecha veintiocho (28) de junio de dos mil veintitrés (2023), las Partes suscribieron el Otrosí No. 2 por el que ajustaron el contrato de fiducia recién mencionado, con el fin de ajustar la conformación de las etapas que componen el proyecto de construcción denominado ALMA 72.

**CUARTO:** Mediante la licencia de construcción No. 11001-3-22-2018 expedida el 8 de septiembre de 2022 y ejecutoriada el 28 de diciembre de 2022, con número de radicación 11001-3-31-2286 y fecha de radicación del 22 de diciembre de 2021, la Curaduría Tercera de Bogotá otorgó la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva para la Etapa 2 de la construcción de la edificación que corresponderá al proyecto de construcción ALMA 72, el cual será construido por parte de Apiros S.A.S.

**QUINTO:** Alma 72 corresponde a la etapa 2 del proyecto de construcción denominado 72 Hub, cuya primera etapa ya fue desarrollada y comercializada. Esta segunda etapa, denominada Alma 72, es la que está siendo desarrollada por Apiros S.A.S., y a su vez, se subdivide en dos subetapas.

**SEXTO:** En nuestra calidad de voceros y administradores del FIDEICOMISO 72HUB SEGUNDA ETAPA VIVIENDA APIROS, a solicitud de Apiros S.A.S. en su calidad de fideicomitente, expedimos la presente certificación.

## CERTIFICACIÓN

**PRIMERO:** Apiros S.A.S. ostenta la calidad de fideicomitente desarrollador, en virtud de lo cual y conforme lo establecido en el contrato de fiducia mencionado, es el quien ejecutará por su cuenta y bajo su responsabilidad la construcción del Proyecto y ha venido adelantando la comercialización de las unidades que conforman el proyecto denominado Alma 72, el cual está conformado por las siguientes dos (2) subetapas:

Subetapa 1: 176 unidades distribuidas así:

1. 34 unidades de vivienda (No Vis)
2. 142 unidades de servicios empresariales turísticos de escala urbana (residencias estudiantiles).

Subetapa 2: 194 unidades distribuidas así:

1. 40 unidades de vivienda (No Vis).
2. 144 unidades de servicios empresariales turísticos de escala urbana (residencias estudiantiles).
3. 10 unidades destinadas a comercio (comercio escala zonal, comercio pesado de escala urbana y unidades de servicios empresariales financieros de escala urbana).

**SEGUNDO:** A la fecha de la siguiente comunicación, en nuestra calidad de voceros y administradores del FIDEICOMISO 72HUB SEGUNDA ETAPA VIVIENDA APIROS, certificamos que se han creado los siguientes encargos individuales de preventas equivalentes al número de las unidades inmobiliarias de proyecto Alma 72 comercializadas por Apiros S.A.S. conforme la información proporcionada por el Fideicomitente en desarrollador, que, a su vez, equivalen a los siguientes compromisos de aportes:



Subetapa 1:

- 1. 34 unidades de vivienda (No Vis): Diecinueve mil millones de pesos (\$19.000.000.000) aproximadamente.
- 2. 95 unidades de servicios empresariales turísticos de escala urbana (residencias estudiantiles): Treinta y un mil millones de pesos (\$31.000.000.000) aproximadamente.

Subetapa 2:

No se ha comercializado ninguna de las unidades de la subetapa 2.

**TERCERO:** Lo anterior, con la finalidad de que se otorgue el permiso de enajenación de los bienes inmuebles destinados a vivienda proferido por la autoridad competente, en el cual Apiros S.A.S. conste como enajenador, en virtud que es una de las condiciones contractuales para la liberación de los recursos de los adquirentes.

Esta certificación se expide en la ciudad de Bogotá D.C., a los diecisiete (17) días del mes de noviembre de dos mil veintitrés (2023).

**LA FIDUCIARIA**



ALEJANDRO SALAMANCA RULIDO  
 C.C. 1.010.196.834 de Bogotá D.C.  
 Representante Legal

**ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., actuando en su calidad de vocera y administradora del FA-5553 FIDEICOMISO 72 HUB SEGUNDA ETAPA VIVIENDA APIROS**



OTROSÍ No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL  
FIDEICOMISO 72HUB SEGUNDA ETAPA VIVIENDA APIROS  
Página 3 de 6

**OTROSÍ No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIO DE TESORERIA  
CONSTITUTIVO DEL FIDEICOMISO 72HUB SEGUNDA ETAPA VIVIENDA APIROS**

Entre los suscritos a saber,

De una parte:

- **JUAN PABLO GARCÍA HENAO**, identificado con cédula de ciudadanía número 9.729.518 de Armenia, quien obra en su condición de apoderado general de **APIROS S.A.S.**, identificada con el NIT. **800.240.724-5**, en virtud del poder general otorgado por la señora Jimena Santamaria Gómez identificada con cédula de ciudadanía número 35.501.346 de Bogotá D.C., en su calidad de Gerente General, sociedad comercial debidamente constituida mediante escritura pública No. 7795 de 1994 otorgada en la notaría 29 de Santa Fe de Bogotá, del 22 de agosto de 1.994 inscrita el 1 de septiembre de 1.994, bajo el No. 461184 del libro IX, todo lo cual consta en certificado de existencia y representación legal expedido en la Cámara de Comercio de Bogotá, bajo la matrícula mercantil número 00612414, que para efectos del presente otrosí se ha venido denominando el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

Y por otra parte:

- **ALEJANDRO SALAMANCA PULIDO**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 1.010.196.834 de Bogotá D.C., quien actúa en su condición de representante legal de **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, identificada con el NIT. **800.155.413-6**, entidad de servicios financieros, constituida mediante escritura pública número mil trescientos setenta y seis (1.376) del diecinueve (19) de febrero de mil novecientos noventa y dos (1992), otorgada en la Notaría Décima (10a.) del Círculo de Cali, inscrita en el Registro Mercantil que lleva la Cámara de Comercio de Bogotá Sede Norte el siete (7) de julio de dos mil nueve (2009) bajo el número 01310468 del libro IX matrícula mercantil de 01908951 del treinta (30) de junio de dos mil nueve (2009) autorizada para funcionar por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución número mil diecisiete (1.017) del diecinueve (19) de marzo de mil novecientos noventa y dos (1992), todo lo cual consta en los Certificados de Existencia y Representación Legales expedidos por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia que se anexan, que en adelante y para los efectos del presente otrosí se ha venido denominando **LA FIDUCIARIA** y, junto con **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, quienes se han venido denominando de manera conjunta **LAS PARTES**

**LAS PARTES** manifestaron que celebran el presente Otrosí No. 2 al **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIO DE TESORERIA** constitutivo del **FIDEICOMISO 72HUB SEGUNDA ETAPA VIVIENDA APIROS** que se ha de regir por las cláusulas que se enuncian a continuación y en lo no previsto en ellas por la ley vigente que sea aplicable, previa mención de los siguientes:



OTROSÍ No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL  
FIDEICOMISO 72HUB SEGUNDA ETAPA VIVIENDA APIROS  
Página 2 de 8

## ANTECEDENTES

**PRIMERO:** Mediante documento privado de fecha dos (2) de marzo de dos mil veintiuno (2021), LAS PARTES suscribieron un Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliario de Tesorería, en adelante EL CONTRATO DE FIDUCIA, constitutivo del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO 72HUB SEGUNDA ETAPA VIVIENDA APIROS, en adelante el FIDEICOMISO.

**SEGUNDO:** Mediante documento privado de fecha diecisiete (17) de mayo de dos mil veintidós (2022), las PARTES suscribieron el Otrosí No. 1 por el que ajustaron integralmente el CONTRATO DE FIDUCIA.

**TERCERO:** Que, en la actualidad, APIROS S.A.S., ostenta la calidad de único FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y BENEFICIARIO del FIDEICOMISO.

**CUARTO:** Que de conformidad con lo establecido en la cláusula DÉCIMA SÉPTIMA, MODIFICACIÓN, del CONTRATO DE FIDUCIA, el mismo podrá ser modificado mediante otrosí suscrito entre la FIDUCIARIA y EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, teniendo en cuenta los siguientes lineamientos:

1. Si no hay ADQUIRENTES vinculados, o si existieren ADQUIRENTES vinculados pero la modificación no afecta sus derechos, de acuerdo con los criterios que se indican en el CONTRATO DE FIDUCIA, no será necesario contar con su aprobación.
2. Cuando se modifiquen las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS y/o el plazo para el cumplimiento de las mismas, se requiere la aprobación de los ADQUIRENTES a la modificación que se pretende adelantar. Los ADQUIRENTES que no aprueben la modificación realizada podrán desistir de su vinculación sin lugar al cobro de penalidades.
3. Cuando la modificación afecte derechos de los ADQUIRENTES, de acuerdo con los criterios señalados abajo, se requerirá la aprobación expresa de éstos.
4. Cuando la modificación se refiera a la Cláusula 5.1.2.1 y 10.2., del CONTRATO DE FIDUCIA se requerirá la autorización de LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES.

**QUINTO:** Que es voluntad del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR modificar el CONTRATO DE FIDUCIA con el fin de ajustar la descripción del PROYECTO establecida en la cláusula PRIMERA. DEFINICIONES.

**SEXTO:** Que, en concordancia con lo anterior, y dado que a la fecha de suscripción del presente otrosí no hay ADQUIRENTES vinculados en la subetapa objeto de modificación, es interés de LAS PARTES, modificar el CONTRATO DE FIDUCIA, de conformidad con las siguientes:

## CLÁUSULAS

OTROS: No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL  
FIDEICOMISO (SUB SEGUNDA ETAPA VIVIENDA APROS)  
Página 3 de 9

**PRIMERA.** LAS PARTES de común acuerdo modifican parcialmente la cláusula PRIMERA, DEFINICIONES del CONTRATO DE FIDUCIA, el cual quedará de la siguiente manera:

**\*PRIMERA. - DEFINICIONES:** Para los fines del presente contrato, a menos que expresamente se estipule de otra manera, los términos en mayúscula que aquí se usan tendrán el significado que se les asigna a tales términos a lo largo del presente contrato. Las palabras técnicas o científicas que no se encuentren definidas expresamente en este contrato tendrán los significados que les correspondan según la técnica o ciencia respectiva y las demás palabras se entenderán en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas. Para efectos de este contrato, los términos definidos podrán ser usados tanto en singular como en plural.

(...)

**18. PROYECTO:** Se entenderá por este a la segunda etapa del proyecto de construcción denominado ALMA 72 que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR desarrollará por su cuenta, riesgo, autonomía y responsabilidad técnica, jurídica, administrativa y financiera sobre el(los) BIEN(ES) INMUEBLE(S), y que tiene las siguientes características:

El PROYECTO estará conformado por trescientos setenta (370) unidades inmobiliarias, de las cuales trescientos sesenta (360) están destinadas a vivienda, y diez (10) a locales comerciales, distribuidas dos (2) subetapas, así:

- La subetapa 1: Compuesta por ciento setenta y seis (176) apartamentos.
- La subetapa 2: Compuesta por ciento ochenta y cuatro (184) apartamentos, y diez (10) locales comerciales.

Las condiciones para la liberación de recursos y la viabilidad de cada subetapa es independiente, razón por la cual viabilidad o inviabilidad de una subetapa no afecta la otra.

El proyecto inicial podrá ser objeto de variaciones o modificaciones. En caso de que las modificaciones al PROYECTO afecten a los ADQUIRENTES en los términos establecidos en este documento y en los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO se deberá contar con la autorización expresa y escrita de los ADQUIRENTES que resulte afectado.

El control de los cambios o modificaciones que pueda sufrir el PROYECTO es responsabilidad única y exclusiva del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, pues es éste el responsable del desarrollo, gerencia, construcción, comercialización, veeduría, estructuración y en general todas aquellas actividades relacionadas con la ejecución del PROYECTO.

(...)\*



OTROSÍ No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL  
FIDEICOMISO CHUB SEGUNDA ETAPA VIVIENDA APROS  
Página 7 de 8

**SEGUNDA.** LAS PARTES de común acuerdo modifican las CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS de la subetapa 2, establecidas en la cláusula séptima del CONTRATO DE FIDUCIA, y también acuerdan eliminar las CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS de la subetapa 3, contempladas en la referida cláusula, de conformidad con lo anterior, la redacción quedará de la siguiente manera:

**'SÉPTIMA. FASES DEL FIDEICOMISO.** - Para la ejecución del presente contrato se establecen las siguientes Fases:

**7.1. FASE PREOPERATIVA:** Se entiende por esta fase, el periodo de tiempo en el cual EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR obtenga las condiciones jurídicas, financieras (económicas) y técnicas (administrativas) necesarias para cumplir las CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS y por ende dar inicio a la FASE DE CONSTRUCCIÓN.

Para efectos del presente contrato, se entenderán cumplidas las CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS para cada una de las dos (2) subetapas del PROYECTO, una vez EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR acredite ante la FIDUCIARIA lo siguiente:

(...)

**PARA LA SUBETAPA 2:**

**Condiciones jurídicas:**

1. Que el BIEN INMUEBLE sobre el cual se va a desarrollar el PROYECTO cuente con un estudio de títulos en el cual la tradición o situación jurídica del BIEN INMUEBLE no presente problemas que puedan obstaculizar o impedir el traspaso de la propiedad de las unidades inmobiliarias resultantes a los futuros adquirentes, y que el mismo haya sido elaborado por un abogado aceptado por la FIDUCIARIA, salvo la hipoteca constituida para garantizar el CREDITO.
2. Que el BIEN INMUEBLE sobre el cual se va a desarrollar el PROYECTO se haya transferido de manera real y efectiva a favor del FIDEICOMISO LOTE. Se deberá adjuntar un certificado de tradición y libertad del BIEN INMUEBLE con fecha de expedición no mayor a 10 días desde la fecha en que el FIDEICOMITENTE radique el último documento para la acreditación de las presentes condiciones.



CONDICIONES DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL  
FIDEICOMISO SOBRE SEGUNDA ETAPA VIVIENDA APROX  
PARTE 3 DE 3

3. Licencia de Construcción del PROYECTO con constancia de ejecutoria y cuyo titular sea EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR. En ningún caso el titular de la licencia podrá ser la FIDUCIARIA, el FIDEICOMISO LOTE o el presente FIDEICOMISO.

4. Constancia de radicación de documentos para la enajenación de bienes inmuebles destinados a vivienda proferida por la autoridad competente en la cual se evidencie como enajenador al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en los términos de la normatividad aplicable vigente

**Condiciones económicas:**

5. La entrega por parte de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR de la factibilidad y flujo de caja del PROYECTO mediante los cuales se ejecutará el presupuesto del PROYECTO, debidamente firmado por el Representante Legal y el Revisor Fiscal del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

6. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá acreditar la suscripción de CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIOS con compromisos de aporte que representen una suma mínima para la segunda subetapa de CINCUENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS (\$58.554.379.934).

Los ADQUIRENTES que sean tenidos en cuenta para efectos de ser considerados dentro de la condición anterior, no podrán encontrarse en mora superior a noventa (90) días calendario en cuanto a los recursos que se obligaron a entregar conforme con los correspondientes CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO, así como tampoco podrán existir partidas pendientes por identificar, con respecto a los aportes que estos hayan realizado. A su vez, tampoco se podrán tener en cuenta i) los ADQUIRENTES que sean cónyuges o compañeros permanentes, o que se encuentren dentro del segundo grado de consanguinidad o segundo de afinidad o primero civil con EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y/o sus representantes legales, socios o accionistas, o miembros de la Junta Directiva de la sociedad FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, ii) los ADQUIRENTES que hayan suscrito CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO a título de canje como contraprestación por la prestación de sus servicios al PROYECTO, y iii) los ADQUIRENTES que hayan suscrito CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO como restitución o pago del inmueble aportado para el desarrollo del PROYECTO. La FIDUCIARIA podrá abstenerse de tener en cuenta a cualquier ADQUIRENTE que no soporte efectivamente el pago establecido en su CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO y/o que la forma de pago no permita que el PROYECTO cuente con cierre financiero.

7. La Certificación expedida por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR de haber suscrito igual número de documentos de TÉRMINOS Y CONDICIONES en los que están representados los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO establecidos en el numeral anterior.



OTROSÍ No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL  
FIDEICOMISO TCHUM SEGUNDA ETAPA VIVIENDA APROS  
Fecha 5 de 8

8. Que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y/o el FIDEICOMISO y/o EL FIDEICOMISO LOTE cuente(n) con la aprobación del CRÉDITO por parte del BANCO que permita que la SUBETAPA 2 el PROYECTO cuente con cierre financiero. En el evento que la aprobación del CRÉDITO por parte del BANCO incluya condiciones de compromisos de aporte o recaudo (caja) superiores a las aquí establecidas, para el desembolso del CRÉDITO, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá acreditarlas para que el FIDEICOMISO ponga a su disposición los recursos de LOS ADQUIRENTES.

9. Que se encuentren recaudados en caja como mínimo el cinco por ciento (5 %) de los compromisos de aporte requeridos en el numeral 6 de esta cláusula.

**Condiciones administrativas:**

10. Constancia de adquisición y pago de pólizas que amparen, desde inicio de la construcción, por lo menos los riesgos de daños a la obra, los riesgos en la construcción, los daños a la maquinaria de la obra, los daños a terceros (incluyendo cubrimiento de perjuicios causados a construcciones colindantes del PROYECTO) y los riesgos de responsabilidad civil, en las cuales se debe designar como beneficiario, dependiendo de la cobertura como mínimo al BANCO y/o al FIDEICOMISO LOTE. En todo caso el valor total asegurado no podrá ser inferior a los costos directos del PROYECTO.

11. Que el BIEN INMUEBLE no soporta ninguna deuda por concepto de impuesto predial y valorización.

Para lo anterior, en caso que para el año en que se estén acreditando las CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS i) se haya liquidado el impuesto predial pero el recibo aún no se haya vencido, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá presentar el pago del año inmediatamente anterior y acreditar en el flujo de caja que se cuenta con los recursos para la realización del pago del año en curso; en caso que ii) ya se encuentre liquidado el impuesto predial y el recibo ya se haya vencido, el FIDEICOMITENTE deberá entregar la constancia de pago del año en curso. En caso de que haya valorización, se acredite en el flujo de caja que se cuenta con los recursos para realizar el pago o haber realizado el pago.

12. La designación del SUPERVISOR TÉCNICO del PROYECTO con su respectiva hoja de vida.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Con el documento de radicación, suscrito por el Representante Legal y el Revisor Fiscal del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, en el cual se adjunte cualquiera de los documentos mencionados para la acreditación de las CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS, se entenderá que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR certifica que (i) cuenta con los recursos suficientes que permitan garantizar el cierre financiero del PROYECTO y atender el flujo



OTROSO No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL  
FIDEICOMISO 72HUB SEGUNDA ETAPA VIVIENDA APROS  
Resub T de 11

de caja proyectado del mismo, certificando además que ninguno de los ADQUIRENTES tenidos en cuenta tiene las calidades de filiación señaladas en el numeral 6 de la presente cláusula; (ii) cumple con unos niveles mínimos de solvencia, capacidad técnica, administrativa, y financiera, acordes con la magnitud del PROYECTO; y (iii) ha dado cumplimiento a las condiciones financieras, técnicas y jurídicas mencionadas en este contrato.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** El plazo que tiene EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR para acreditar el cumplimiento de las CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS para la subetapa 2 será de DOCE (12) meses contados a partir de la fecha de firma del primer CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO que se vincule a la subetapa 2, plazo que podrá ser prorrogado automáticamente por una sola vez y por un periodo igual al inicial, situación que será conocida y aceptada por los ADQUIRENTES con la suscripción del CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO.

Sin perjuicio de lo anterior, en caso de que se pretenda modificar la presente cláusula para la Subetapa 2, dichas modificaciones serán informadas mediante comunicaciones dirigidas a todos los ADQUIRENTES de dicha subetapa, vía correo, correo electrónico, mensaje de texto, o cualquier otro medio de comunicación a elección de LA FIDUCIARIA, tomando para dicho efecto las direcciones, o datos de contacto que se encuentren en los documentos de vinculación de los ADQUIRENTES. En dicha comunicación se establecerá un plazo para que los ADQUIRENTES manifiesten su desacuerdo con la modificación. Si algún ADQUIRENTE manifiesta dentro del plazo establecido su desacuerdo con la modificación, tendrá derecho a que se le devuelvan los recursos que se encuentren en su encargo fiduciario en el Fondo de Inversión Colectiva incluyendo los eventuales rendimientos que se hayan generado, previo descuento del valor correspondiente al gravamen a los movimientos financieros (GMF) y cualquier costo que se genere por la devolución de los recursos. En todo caso, no habrá lugar a que ninguna de las partes pague a la otra penalidad alguna.

Vencido el plazo previsto en el párrafo anterior incluida la prórroga automática sin que se haya acreditado el cumplimiento de las condiciones antes enunciadas, LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO informará a los ADQUIRENTES dicho evento y procederá a restituir a cada uno de los ADQUIRENTES los recursos que se encuentren en sus encargos fiduciarios en el Fondo de Inversión Colectiva, junto con los rendimientos que estos pudieren generar, situación o evento que se estipulará expresamente en los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO.

Esto sin perjuicio de que los ADQUIRENTES soliciten a la FIDUCIARIA la restitución de los recursos que se encuentren en sus encargos fiduciarios en el Fondo de Inversión Colectiva una vez se enteren que no se cumplieron LAS CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS dentro del plazo previsto incluida la prórroga automática.



OTROSÍ No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTE  
FIDUCIARIO 72HUB SEGUNDA ETAPA VIVIENDA APIROS  
Página 8 de 9

**PARÁGRAFO TERCERO:** En el evento de que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR acredite ante la FIDUCIARIA las CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS, la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO informará a los ADQUIRENTES de dicho evento.

**PARÁGRAFO CUARTO:** En el evento en que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR informe que la ejecución de la FASE PREOPERATIVA de la Subetapa 2 no se ajusta a las proyecciones financieras del negocio (prefactibilidad), este podrá desistir esta etapa en su totalidad, dándole la instrucción irrevocable a la FIDUCIARIA para que proceda a la devolución de los recursos depositados por los ADQUIRENTES, por no cumplirse las CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS. La Fiduciaria deberá informar a los ADQUIRENTES sobre dicho evento y procederá a terminar los contratos sin la causación de sanción alguna para cualquier parte. En consecuencia, la FIDUCIARIA restituirá los recursos que hayan sido depositados por los ADQUIRENTES, junto con los rendimientos que estos hayan podido generar. Lo anterior podrá suceder durante todo el tiempo que esté vigente la etapa preoperativa en cada una de las etapas del PROYECTO, sin que sea necesario esperar a que se venza la duración pactada para cada subetapa.

(...)\*

**TERCERA.** Los demás términos y condiciones del CONTRATO DE FIDUCIA constitutivo del FIDEICOMISO 72HUB SEGUNDA ETAPA VIVIENDA APIROS que no son modificados por este Otrosí No. 2 se mantienen en su integridad, procediendo las PARTES mediante la firma del presente documento a su expresa ratificación y reconociendo.

Para constancia de lo anterior, se firma por las partes electrónicamente y tiene efectos a partir de la fecha de suscripción por parte de ACCIÓN.

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR,



JUAN PABLO GARCÍA HENAO  
C.C. 9.729.518 de Armenia  
Apoderado General  
APIROS S.A.S.

LA FIDUCIARIA



ALEJANDRO SALAMANCA PULIDO  
C.C. 1.010.196.834 de Bogotá D.C.  
Representante Legal  
ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.



Certificado de firmas electrónicas:  
ED9D8C9EE-B36E-4C59-AC4E-AE3DDDA869A2

Firmado por

Firma electrónica

Gilberto Alejandro Salamanca Pulido  
COL 1010196834  
alejandrco.salamanca@accion.co

GMT-05:00 Miércoles, 28 Junio, 2023 16:30:39  
Identificador único de firma:  
5CE89CD5-055A-46DA-AB34-06292A814A57

JUAN PABLO GARCIA HENAO  
COL 9729518  
jurgarcia@coltel.com.co

GMT-05:00 Miércoles, 28 Junio, 2023 15:01:44  
Identificador único de firma:  
1C937D54-6FD6-4B2E-9596-FD58148A30E2

## CONTRATO DE CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO CALLE 72 -24

UBICACIÓN DEL INMUEBLE: AK 24 NO 71 A -85  
CIUDAD: BOGOTÁ D.C.-

**NATURALEZA JURÍDICA DE LOS ACTOS:**

FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO**

ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.

AVENIDA CAPITAL DE COLOMBIA S.A.S.

REM CONSTRUCCIONES S.A.

PRODIGY INTERNATIONAL RESORT DEVELOPMENT S.A. SUCURSAL

COLOMBIA

SIMON GONZALEZ VELEZ

MATEO GONZALEZ VELEZ

LUCAS FIDOLO GONZALEZ VELEZ

**VALOR DEL ACTO**

\$ 40.000.000.000

**IDENTIFICACIÓN**

NIT. 800.155.413-6

NIT. 900.439.474-8

NIT. 830.146.768-6

NIT. 900.409.095-1

C.C.: 80.136.891

C.C.: 1.136.882.030

C. C. 11.203.970

Entre nosotros: A) i) **LUCAS FIDOLO GONZALEZ VELEZ**, mayor de edad residente en Australia, identificado con cédula de ciudadanía No. 11.203.970 de Chia, representado en este acto por **SIMÓN GONZALEZ VELEZ** de conformidad con el poder otorgado mediante escritura pública número 974 de 28 de marzo de 2014, elevada ante la notaria 6 (sexta) del círculo de Bogotá (Anexo 1); ii) **SIMÓN GONZALEZ VELEZ** mayor de edad residente en Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.136.891 de Bogotá quien obra en su propio nombre; y iii) **MATEO GONZALEZ VELEZ** mayor de edad residente en Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.136.882.030 de Bogotá quien obra en su propio nombre; quienes conjuntamente en adelante se denominarán los **FIDEICOMITENTES TRADENTES** y ostentarán esta calidad a partir de la fecha en que aporten en INMUEBLE al FIDEICOMISO.

B) i) **JAIME BETANCOURT RODRÍGUEZ**, mayor de edad, domiciliado y residente en Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía 79.247.761, quien actúa en calidad de apoderado general suplente de la sociedad **PRODIGY INTERNATIONAL RESORT DEVELOPMENT S.A. SUCURSAL COLOMBIA**, identificada con el número de identificación tributaria (NIT) 900.409.095-1, tal como se evidencia en el Certificado de Existencia y Representación Legal adjunto a este Acuerdo como Anexo 2, que en lo sucesivo y para los efectos de este Acuerdo se denominará **PRODIGY**; ii) **JUAN CARLOS CAMARGO CÁRDENAS**, mayor de edad, domiciliado y residente en Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía No. 13.436181, quien actúa en representación legal de la sociedad **REM CONSTRUCCIONES S.A.**, identificada con el número de identificación tributaria (NIT) 830.146.768-6, tal como se evidencia en el Certificado de Existencia y Representación Legal adjunto a este Acuerdo como Anexo 3, que en lo sucesivo y para los efectos de este Acuerdo se denominará **REM** y conjuntamente con Prodigy se denominarán los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES** y ostentarán esta calidad a partir de la fecha en que realicen aportes al FIDEICOMISO.

**C) MICHAEL DAVID TEICH**, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con la cédula de extranjería No. 441.367, quien actúa en representación legal de la sociedad **AVENIDA CAPITAL DE COLOMBIA S.A.S.**, identificada con el número de identificación tributaria (NIT) 900.439.474-8, tal como se evidencia en el Certificado de Existencia y Representación Legal adjunto a este Acuerdo como Anexo 4, que en lo sucesivo y para los efectos de este Acuerdo se denominará **AVENIDA**, y tendrá la calidad de **FIDEICOMITENTE PARTICIPANTE** desde la fecha de celebración del presente CONTRATO.

Todos los anteriores, es decir los **FIDEICOMITENTES TRADENTES**, **LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES** y **EL FIDEICOMITENTE PARTICIPANTE**, en adelante, y para todos los efectos del presente CONTRATO se denominarán **LOS FIDEICOMITENTES** a partir de los aportes de cada uno de ellos al **FIDEICOMISO**.

**D) Y**, por la otra parte, **OMAR EDUARDO SUÁREZ GÓMEZ**, quien en el presente acto obra en su calidad de representante legal de la sociedad **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, entidad de servicios financieros, constituida mediante escritura pública número un mil trescientos setenta y seis (1376) del diecinueve (19) de febrero de mil novecientos noventa y dos (1992), otorgada en la Notaría Décima (10.a.) del Circuito de Cali, inscrita en el Registro Mercantil que lleva la Cámara de Comercio de Bogotá Sede Norte el 7 de julio de 2009 bajo el número 01310468 del libro IX matrícula mercantil de 01908951 del 30 de junio de 2009, autorizada para funcionar por la Superintendencia Bancaria, hoy Superintendencia Financiera de Colombia, mediante resolución No. 1017 del 19 de marzo de 1992, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia que se adjuntan al presente documento como Anexo 5, sociedad que en adelante y para los efectos del presente documento se denominará **ACCIÓN o LA FIDUCIARIA**.

Todos los anteriores relacionados en los literales del A) al D) manifestaron que celebran el presente contrato de Fiducia Mercantil de Administración que se ha de regir por las cláusulas que se enuncian a continuación y en lo no previsto en ellas por la ley vigente que sea aplicable:

## CLÁUSULAS

**CLÁUSULA PRIMERA. DEFINICIONES:** Para los efectos de este CONTRATO, las palabras o términos que a continuación se relacionan tendrán el significado que aquí se establece:

- 1.1. **ACCIÓN o LA FIDUCIARIA:** Es ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
- 1.2. **AVENIDA:** Es la sociedad que se indica en el encabezado del presente CONTRATO y la cual será FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIA del presente FIDEICOMISO en los términos que se indican en la Cláusula Segunda del presente CONTRATO.
- 1.3. **BENEFICIARIOS:** Son los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES, EL FIDEICOMITENTE PARTICIPANTE y LOS FIDEICOMITENTES TRADENTES en los términos y porcentajes establecidos en la Cláusula Segunda del presente CONTRATO.
- 1.4. **CONTRATO:** Es el presente contrato de fiducia mercantil de administración.
- 1.5. **FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO:** Se entenderá por éste el conjunto de derechos, bienes y obligaciones constituido en virtud del presente CONTRATO, el cual se denominará "FIDEICOMISO CALLE 72-24".

- 1.6. **FIDEICOMITENTES:** Son conjuntamente LOS FIDEICOMITENTES TRADENTES, EL FIDEICOMITENTE PARTICIPANTE y LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES, a partir de los aportes de cada uno de ellos al FIDEICOMISO.
- 1.7. **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES:** Serán conjuntamente REM y PRODIGY según la identificación al inicio del presente CONTRATO, quienes desarrollarán bajo su propia cuenta, riesgo, responsabilidad y autonomía técnica, jurídica, administrativa y financiera el proyecto inmobiliario sobre el INMUEBLE que se aportará al FIDEICOMISO, y estarán encargados de las decisiones técnicas, financieras y administrativas relacionadas con el FIDEICOMISO y con la construcción del proyecto inmobiliario.
- 1.8. **FIDEICOMITENTE PARTICIPANTE:** Es la sociedad que se indica en el encabezado del presente CONTRATO y la cual será FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIA del presente FIDEICOMISO, en los términos descritos más adelante.
- 1.9. **FIDEICOMITENTES TRADENTES:** Son LUCAS FIDOLO GONZALEZ VELEZ, SIMON GONZALEZ VELEZ y MATEO GONZALEZ VELEZ, quienes serán FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIOS del presente CONTRATO y quienes, como únicos y legítimos herederos del señor CARLOS FIDOLO GONZALEZ, han sido adjudicatarios del INMUEBLE y, en consecuencia, ejercen de manera legítima el derecho de dominio sobre el mismo, tal como consta en la escritura pública número 3888 de fecha 28 del mes de noviembre de 2014, otorgada en la Notaria 20 del Circulo Notarial de Bogotá. Por lo anterior, con posterioridad a la celebración del presente contrato se suscribirá la escritura pública para transferir al FIDEICOMISO el INMUEBLE.
- 1.10. **INMUEBLE:** Es el inmueble que los FIDEICOMITENTES TRADENTES se obligan a transferir al FIDEICOMISO en los términos indicados en el presente CONTRATO, identificado con matrícula inmobiliaria # 50C-378618 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, ubicado en la Avenida Carrera 24 # 71A - 85 de la ciudad de Bogotá D.C. y en general, los bienes que, por adhesión, se entiendan incluidos en el mismo.
- 1.11. **PRODIGY:** Es la sociedad que se indica en el encabezado del presente CONTRATO y la cual será FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIA del presente FIDEICOMISO en los términos que se indican en la Cláusula Segunda del presente CONTRATO.
- 1.12. **PROMESA DE COMPRAVENTA:** Es el contrato de promesa de compraventa celebrado el 25 de octubre de 2013 con el señor CARLOS FIDOLO GONZALEZ CUELLAR, como promitante vendedor y LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES, como promitentes compradores sobre el INMUEBLE, y cedido parcialmente al FIDEICOMITENTE PARTICIPANTE a través del documento que se adjunta al presente CONTRATO como Anexo 6.
- 1.13. **REM:** Es la sociedad que se indica en el encabezado del presente CONTRATO y la cual será FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIA del presente FIDEICOMISO.
- 1.14. **VALOR DE LA COMPRAVENTA:** Será la suma de CUARENTA MIL MILLONES DE PESOS COLOMBIANOS (\$40.000.000.000), los cuales serán pagados por los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES y el FIDEICOMITENTE PARTICIPANTE a los FIDEICOMITENTES TRADENTES de la siguiente forma: (i) treinta y cuatro mil millones de pesos (\$34.000.000.000) en dinero; y (ii) seis mil millones de pesos (\$6.000.000.000) en beneficios de área sobre el proyecto inmobiliario que se construirá sobre el INMUEBLE, en metros cuadrados construidos vendibles, tomando como precio del metro cuadrado el precio del mismo a precio de lista cero, en los términos y condiciones descritas en el Anexo 7. Los derechos fiduciarios que ostentarán los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES y el FIDEICOMITENTE PARTICIPANTE una vez paguen a los FIDEICOMITENTES TRADENTES el VALOR DE LA

COMPRAVENTA equivaldrán a la suma de CUARENTA MIL MILLONES DE PESOS COLOMBIANOS (\$40.000.000.000) y se registrarán en las proporciones de los pagos de cada uno, de acuerdo a lo establecido en el presente CONTRATO.

**CLÁUSULA SEGUNDA. OBJETO:** El presente CONTRATO tiene por objeto que ACCIÓN como vocera del FIDEICOMISO que se constituye:

- a) En la fecha de celebración del presente CONTRATO, reciba del FIDEICOMITENTE PARTICIPANTE la suma de un millón de pesos colombianos (\$1.000.000).
- b) Reciba de LOS FIDEICOMITENTES TRADENTES, la titularidad jurídica del INMUEBLE, en la fecha indicada en el numeral 3.1.1. del presente documento, y en este sentido, suscriba los documentos que sean requeridos para el efecto.
- c) Reconozca como FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIOS de los derechos fiduciarios en que se divida el FIDEICOMISO a LOS FIDEICOMITENTES TRADENTES, a LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES y al FIDEICOMITENTE PARTICIPANTE desde el momento del aporte de cada uno de éstos al FIDEICOMISO, en la proporción que les corresponda, según sus aportes y los modifique de tiempo en tiempo a medida que cada uno de ellos vaya incrementando los mismos. Una vez se aporte el INMUEBLE al FIDEICOMISO, los derechos fiduciarios que a cada uno corresponderán deberán ser equivalentes a los pagos que cada uno realice y que sean imputables al VALOR DE LA COMPRAVENTA en los términos siguientes: (i) EL FIDEICOMITENTE PARTICIPANTE y LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES serán FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIOS en la proporción de los pagos que cada uno de ellos haya realizado y que sean imputables al precio de la compraventa del INMUEBLE, según se hacen constar en el presente documento y en los otros del CONTRATO DE PROMESA, así como por los pagos que éstos realicen durante la vigencia del presente CONTRATO por concepto del precio de la compraventa del INMUEBLE, siempre que cada pago se realice en las fechas convenidas y por los valores también convenidos en el Anexo 8 del presente documento, y que los desembolsos se hubieren acreditado con la transferencia a un encargo fiduciario de los FIDEICOMITENTES TRADENTES, luego de lo cual, de manera inmediata, ACCIÓN procederá a registrar la cesión de los derechos fiduciarios a LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES y/o al FIDEICOMITENTE PARTICIPANTE que hubiere realizado el pago o desembolso correspondiente; y (ii) a los FIDEICOMITENTES TRADENTES, quienes serán FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIOS en proporción al saldo del precio del INMUEBLE que se encuentre pendiente de pago por parte de los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES y el FIDEICOMITENTE PARTICIPANTE, de lo cual la FIDUCIARIA deberá llevar registro, cada vez que se le acredite la realización de un pago en los términos indicados en el numeral (i) anterior, y registrará, por instrucción irrevocable impartida con la firma presente documento, la cesión de los derechos fiduciarios de los FIDEICOMITENTES TRADENTES, a favor del FIDEICOMITENTE que haya realizado el pago, en el porcentaje correspondiente a la suma pagada. Para estos efectos se deja claridad que el precio del INMUEBLE que deberán cancelar los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES y el FIDEICOMITENTE PARTICIPANTE es el indicado en el numeral 1.14 del presente CONTRATO el cual será en dinero y una parte en beneficio de área del proyecto inmobiliario, tal como se describe en el Anexo 8 del presente CONTRATO. Este Anexo 8 debe firmarse simultáneamente con la escritura que transfiera la propiedad del INMUEBLE al FIDEICOMISO.

103 tu

- d) Lo anterior, implica que el porcentaje de participación de los FIDEICOMITENTES TRADENTES se irá disminuyendo en la medida que EL FIDEICOMITENTE PARTICIPANTE o los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES vayan aumentando su participación, en proporción con los pagos imputables al precio de la compraventa, pagos que deben hacerse en las fechas y valores contenidos en el Anexo 8. Para todos los efectos, se entiende que la instrucción que se imparte a la FIDUCIARIA en el literal b) anterior, es una instrucción irrevocable, que no admite modificación alguna, y que debe ser cumplida a cabalidad por la FIDUCIARIA, sin que pueda sujetarse a condicionamiento, objeción o cuestionamiento alguno.
- e) Permitir que el INMUEBLE sea hipotecado o de cualquier forma gravado como garantía para el otorgamiento del crédito constructor que legaron a requerir los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES y EL FIDEICOMITENTE PARTICIPANTE para la ejecución y desarrollo del proyecto inmobiliario que se proponen desarrollar en el INMUEBLE, una vez se haya llegado al punto de equilibrio en el proyecto inmobiliario y previa instrucción escrita a la FIDUCIARIA por parte de AVENIDA y los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES. La fiduciaria solamente hipotecará o gravará como garantía el INMUEBLE si se ha cumplido el punto de equilibrio en el proyecto inmobiliario, porque de lo contrario negará realizar dicho gravamen. La viabilidad del proyecto inmobiliario que van a desarrollar los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES Y EL FIDEICOMITENTE PARTICIPANTE, es independiente del cumplimiento de la totalidad de las obligaciones indicadas en el Anexo 9.
- f) Permitir en el INMUEBLE, el desarrollo y construcción de un proyecto inmobiliario por parte de los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES, para lo cual suscribirá los documentos que sean necesarios y requeridos para adelantar el mismo y registrar las mejoras que LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES y el FIDEICOMITENTE PARTICIPANTE informen por escrito a la FIDUCIARIA.
- g) Invertir temporalmente en el Fondo Abierto ACCIÓN UNO administrado por ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., las sumas líquidas de dinero que se encuentren en el PATRIMONIO AUTÓNOMO.
- h) Seguir las instrucciones que se señalan en este CONTRATO al igual que las que sean impartidas por LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES y EL FIDEICOMITENTE PARTICIPANTE, en desarrollo del presente CONTRATO.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** En desarrollo del objeto del presente contrato, la FIDUCIARIA podrá realizar los actos de disposición y administración de los bienes que conforman el FIDEICOMISO, necesarios para el cumplimiento del mismo, quedando ampliamente facultada para la realización de todo acto o contrato necesario para lograr la finalidad prevista, siempre bajo la premisa de respetar los derechos de los FIDEICOMITENTES TRADENTES y las instrucciones impartidas por LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES conjuntamente con el FIDEICOMITENTE PARTICIPANTE y las impartidas por el COMITÉ FIDUCIARIO.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Los pagos del VALOR DE COMPRA únicamente se entenderán efectivos, siempre que se realice al encargo fiduciario constituido por LOS FIDEICOMITENTES TRADENTES.

**CLÁUSULA TERCERA. PATRIMONIO AUTÓNOMO**

**3.1. CONSTITUCIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO:**

*[Handwritten signatures and initials]*

De conformidad con los artículos 1.227, 1.233 y 1.238 del Código de Comercio colombiano, con la celebración del presente CONTRATO se constituye el PATRIMONIO AUTÓNOMO, el cual actúa con plenos efectos jurídicos frente a LOS FIDEICOMITENTES, los BENEFICIARIOS y frente a los terceros, mediante su vocera que es ACCIÓN. En la fecha de constitución del FIDEICOMISO, los FIDEICOMITENTES transfieren al mismo

**3.1.1 APORTE EN DINERO.** La suma de UN MILLÓN DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.000.000) que a la fecha de la suscripción del presente CONTRATO efectúa EL FIDEICOMITENTE PARTICIPANTE.

**3.1.2 APORTE DEL INMUEBLE.**

La transferencia del INMUEBLE por parte de LOS FIDEICOMITENTES TRADENTES al FIDEICOMISO, se realizará dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a que concurran los siguientes eventos, según dichos eventos hayan sido comunicados a LOS FIDEICOMITENTES TRADENTES por los demás fideicomitentes, o aquellos hayan tenido conocimiento de los mismos de manera directa: (i) Que en el folio de matrícula inmobiliaria del INMUEBLE aparezca registrada la escritura pública de sucesión No. 3888 del 28 de noviembre de 2014; y (ii) que el juzgado 5 Civil de Ejecución del Circuito de Bogotá expida un oficio con destino a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, autorizando la transferencia del INMUEBLE al FIDEICOMISO. En la fecha de celebración del presente Contrato, los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES se obligan a entregar a los FIDEICOMITENTES TRADENTES un memorial dirigido al Juzgado 5 Civil de Ejecución del Circuito de Bogotá en el cual se solicite a dicho despacho que, una vez se registre en el folio de matrícula inmobiliaria del INMUEBLE que el propietario del mismo es el FIDEICOMISO, dicho juzgado: (a) cancele el embargo del INMUEBLE; y (b) oficie a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá la cancelación en el folio de matrícula inmobiliaria del INMUEBLE que cursa en la anotación 37 del mismo.

Una vez se transfiera el INMUEBLE al FIDEICOMISO se registrarán a favor de LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES y EL FIDEICOMITENTE PARTICIPANTE, los derechos fiduciarios que correspondan en las proporciones indicadas en el literal b) de la cláusula segunda literal (c) de este CONTRATO (en el valor que a cada uno corresponda, de conformidad con los desembolsos realizados hasta dicha fecha a favor de los FIDEICOMITENTES TRADENTES o imputables al precio de la compraventa del INMUEBLE, ); y, posteriormente, los bienes que al mismo título LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES y/o EL FIDEICOMITENTE PARTICIPANTE y/o un tercero por cuenta de éste(os), al igual que aquellos que por accesión se incorporen, las mejoras que se hagan sobre tales bienes, los rendimientos que produzcan los bienes que en su momento lo conformen y los demás que adquiera el FIDEICOMISO contractualmente o por otro modo de los previstos en la Ley.

ACCIÓN mantendrá los recursos, el INMUEBLE y en general los bienes que recibe a título de fiducia, separados del resto de sus activos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios, los cuales formarán el PATRIMONIO AUTÓNOMO mencionado.

Las obligaciones que adquiera ACCIÓN en cumplimiento del objeto de este CONTRATO están amparadas exclusivamente por los activos del FIDEICOMISO, de manera que los acreedores de dichas obligaciones no podrán perseguir los bienes vinculados a otros patrimonios autónomos bajo su administración, ni los que pertenecen al patrimonio propio de ACCIÓN.

En lo que respecta al INMUEBLE, la transferencia se realizará incluyendo todas las mejoras, anexidades, usos, costumbres y servidumbres que legalmente les correspondan sin limitación alguna. El aporte del INMUEBLE se realizará libre de censos, arrendamiento por escritura pública, embargo judicial (salvo los autorizados expresamente por el acreedor/demandante en los términos del numeral 3 del artículo 1521 del Código Civil colombiano), pleito pendiente, registro por demanda civil, hipotecas, gravámenes y sin que pese sobre su dominio condición resolutoria, ni patrimonio de familia, excepto en cuanto se refiere a la hipoteca registrada sobre el INMUEBLE, en la Anotación No. 38 del folio de matrícula constituido mediante escritura pública 7068 de 23 de octubre de 2006 de la Notaria Sexta de Bogotá a favor de Grandes Superficies de Colombia S.A. (en el evento que siga vigente en la fecha de transferencia del INMUEBLE al FIDEICOMISO) y con excepción del embargo registrado en la anotación No. 37 del proceso ejecutivo singular que obra en el Juzgado 5 Civil de Ejecución del Circuito de Bogotá (Antes Juzgado 20 Civil del Circuito de la ciudad de Bogotá) con radicación No 2011-573, el cual fue previamente autorizado por el acreedor/demandante.

LOS FIDEICOMITENTES TRADENTES en su calidad actual de propietarios del INMUEBLE, declaran que con la transferencia del INMUEBLE al FIDEICOMISO en nombre propio, darán cumplimiento a la PROMESA DE COMPRAVENTA, sin perjuicio de la obligación de saneamiento por evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley; de igual forma, se comprometen a entregar su tenencia libre de cualquier perturbación que comprometa la ejecución de las actividades necesarias para el cumplimiento del objeto del presente CONTRATO.

En la fecha de transferencia del INMUEBLE al presente FIDEICOMISO, ACCIÓN entregará la custodia y tenencia del INMUEBLE a título de comodato precario a LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES, quienes mantendrán la tenencia del mismo siempre que den fiel cumplimiento a lo establecido en el presente CONTRATO y en el CONTRATO DE PROMESA y sus otrosies.

En virtud de lo anterior, y una vez LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES reciban el INMUEBLE a título de comodato precario, responderán ante LA FIDUCIARIA, ante EL FIDEICOMISO y ante terceros por los daños y perjuicios que puedan derivarse del descuido en la custodia o el mal uso que al INMUEBLE se le dé, al igual que mantendrán indemne a ACCIÓN, al FIDEICOMISO y a LOS FIDEICOMITENTES TRADENTES por las reclamaciones que puedan generarse con ocasión del desarrollo del proyecto inmobiliario por desarrollo, responsabilidad exclusiva y excluyente de LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES por el desarrollo, terminación, entrega y post entrega del proyecto inmobiliario, sin perjuicio de la responsabilidad de LOS FIDEICOMITENTES TRADENTES por los vicios ocultos del INMUEBLE.

**PARÁGRAFO ACLARATORIO:** Una vez transferido el INMUEBLE al FIDEICOMISO, los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES y el FIDEICOMITENTE PARTICIPANTE se obligan de manera irrevocable a cancelar la hipoteca actualmente registrada sobre el inmueble en la anotación 38 de que trata el parágrafo anterior, así como a pedir la terminación del proceso Ejecutivo Singular que obra en la Juzgado 20 Civil del Circuito de la ciudad de Bogotá con radicación No. 2011-573, actualmente en el Juzgado Quinto Civil de Ejecución del Circuito de Bogotá, por pago total y a obtener el desembargo del inmueble, entregando a los FIDEICOMITENTES TRADENTES los paz y salvos y/o los documentos idóneos para liberarlos de todas las obligaciones que estaban pendientes y que fueron pagadas por los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES y el FIDEICOMITENTE PARTICIPANTE como parte del precio del INMUEBLE transferido al FIDEICOMISO. El incumplimiento a esta obligación se entenderá como una causal de destrato, para lo cual se seguirá el procedimiento que más adelante se establecerá como cláusula de destrato.

**3.2. DENOMINACIÓN:** Para todos los efectos legales, con los bienes transferidos se conforma un Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO CALLE 72-24, el cual estará afecto a las finalidades contempladas en el objeto contractual.

**3.3. SEDE DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO:** El patrimonio autónomo recibirá notificaciones en la Carrera 11 No. 93 A - 82 en la ciudad de Bogotá.

**3.4. NIT DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO.** - El patrimonio autónomo que aquí se constituye, conforme a las disposiciones legales se identifica con el NIT 805.012.921-0, por tanto, todos y cada uno de los actos jurídicos en que intervenga ACCIÓN como administradora y vocera de este PATRIMONIO AUTÓNOMO, se harán bajo el número de identificación tributaria anteriormente señalado, especialmente los relacionados con tributos.

**CLÁUSULA CUARTA.- INSTRUCCIONES:** Sin perjuicio de las demás instrucciones a las que se haga referencia en el presente CONTRATO, ACCIÓN seguirá las siguientes instrucciones:

- 4.1 Recibir de los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES y el FIDEICOMITENTE PARTICIPANTE la suma de dinero indicada en el numeral 3.1.1. del presente documento.
- 4.2 En la fecha indicada en el numeral 3.1.2., recibir para el FIDEICOMISO el dominio y la posesión sobre el INMUEBLE.
- 4.3. Firmar la correspondiente escritura pública en virtud de la cual se transfiere el dominio y posesión del INMUEBLE al FIDEICOMISO, como vocera del FIDEICOMISO.
- 4.1. Mantener la titularidad jurídica del INMUEBLE y los otros bienes fideicomitidos al FIDEICOMISO.
- 4.2. Entregar a favor de LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES, la custodia y tenencia del INMUEBLE del FIDEICOMISO, a título de comodato.
- 4.3. Descontar los gastos relacionados con la comisión fiduciaria, los costos del FIDEICOMISO y las demás deducciones legales, tributarias y contractuales a que haya lugar, en la medida en que existan recursos líquidos en el FIDEICOMISO.
- 4.4. Llevar un registro de las cesiones, incrementos, disminuciones o en general modificaciones en los derechos fiduciarios que se efectúen en desarrollo de este CONTRATO, y en cumplimiento de la PROMESA DE COMPRAVENTA, una vez sean notificadas y probadas con los documentos correspondientes, esto es, con la transferencia de los pagos por parte de los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES y/o EL FIDEICOMITENTE PARTICIPANTE a un encargo fiduciario de los FIDEICOMITENTES TRADENTES, respetando en todo caso lo previsto en el literal c de la cláusula segunda del presente CONTRATO.
- 4.5. Invertir temporalmente en el Fondo Abierto ACCIÓN UNO administrado por ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., las sumas líquidas de dinero que se encuentren en el FIDEICOMISO.
- 4.6. Recibir los rendimientos de los bienes fideicomitidos y previa instrucción por escrito, a quien los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES designen.
- 4.7. Transferir los bienes que a la liquidación del FIDEICOMISO aún formen parte de él, a los BENEFICIARIOS, en los porcentajes estipulados en el presente CONTRATO, según los mismos se hayan actualizado hasta la fecha de liquidación, en los términos previstos en el presente documento.
- 4.8. Permitir a los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES el desarrollo y construcción de un proyecto inmobiliario en los términos que éstos indiquen e instruyan a ACCIÓN.
- 4.9. Registrar contablemente las mejoras que realicen LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES y EL

165 104

FIDEICOMITENTE PARTICIPANTE al INMUEBLE y que sean reportadas por éstos a ACCIÓN para tal efecto.

- 4.10. Coadyuvar a los FIDEICOMITENTES TRADENTES en las gestiones que sean requeridas para realizar el auto avalúo del EL INMUEBLE al año siguiente de transferido el mismo al FIDEICOMISO, a la suma de CUARENTA MIL MILLONES DE PESOS (\$ 40.000.000.000 Llevar la contabilidad del PATRIMONIO AUTÓNOMO discriminando para cada bien que haga parte del FIDEICOMISO su centro de costos en forma independiente (en caso de existir más de un bien fideicomitido).
- 4.11. Entregar a LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES y/o al FIDEICOMITENTE PARTICIPANTE los poderes, autorizaciones y demás documentos que se requieran para adelantar los trámites ante las autoridades administrativas y/o judiciales, tendientes a lograr las condiciones necesarias para adelantar un proyecto inmobiliario sobre el INMUEBLE que conforma el FIDEICOMISO.

**PARÁGRAFO UNO:** Los FIDEICOMITENTES TRADENTES serán FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIOS desde la constitución del FIDEICOMISO hasta tanto los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES y el FIDEICOMITENTE PARTICIPANTE hayan pagado a su favor los treinta y cuatro mil millones de pesos colombianos (\$34.000.000.000) a los que se hace referencia en el numeral 1.15 (i) de la cláusula primera del presente CONTRATO, en los términos previstos para el efecto en la PROMESA DE COMPRAVENTA. Por lo anterior, la FIDUCIARIA deberá registrar, por instrucción irrevocable de los FIDEICOMITENTES, la cesión de los derechos fiduciarios de los FIDEICOMITENTES TRADENTES, a favor del FIDEICOMITENTE respectivo, a medida que se vayan realizando los pagos y se acreditan a la FIDUCIARIA en la forma prevista en el presente CONTRATO, y, cuando los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES y EL FIDEICOMITENTE PARTICIPANTE hayan pagado los treinta y cuatro mil millones de pesos colombianos (\$34.000.000.000) a los que se hace referencia en el numeral 1.15(j) de la cláusula primera del presente CONTRATO a los FIDEICOMITENTES TRADENTES, la FIDUCIARIA deberá proceder a registrar la totalidad de la participación de los derechos fiduciarios a favor de los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES y EL FIDEICOMITENTE PARTICIPANTE (en los porcentajes que a cada uno corresponda según cada uno haya realizado los respectivos pagos y así lo hayan acreditado e informado de manera conjunta y por escrito a la FIDUCIARIA) y, en este sentido, los FIDEICOMITENTES TRADENTES perderán la calidad de FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIOS del presente FIDEICOMISO, según sea acreditado por escrito de los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES y EL FIDEICOMITENTE PARTICIPANTE, adquiriendo en esta medida la calidad de BENEFICIARIOS DE ÁREA de las unidades inmobiliarias resultantes del proyecto inmobiliario en los términos del Anexo 7, los cuales representarán en todo caso los seis mil millones de pesos colombianos (\$6.000.000.000) restantes correspondientes al VALOR DE LA COMPRAVENTA. La calidad de beneficiarios de área dará derecho a los FIDEICOMITENTES TRADENTES a recibir toda la información y documentación del proyecto en los mismos términos que estos derechos sean concedidos a los demás beneficiarios de área de unidades inmobiliarias resultantes del proyecto inmobiliario.

**PARÁGRAFO DOS:** En el evento en que los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES y el FIDEICOMITENTE PARTICIPANTE incumplan con el pago del precio del INMUEBLE en sus fechas y/o valores, o se produzca el incumplimiento pactado en la parágrafo aclaratorio de la cláusula tercera, ACCIÓN tiene que realizar un balance de los pagos realizados para determinar con precisión y exactitud los derechos fiduciarios en cabeza de cada uno de los FIDEICOMITENTES. En este caso el comité fiduciario quedará compuesto también por los FIDEICOMITENTES TRADENTES, quienes tendrán voz y voto en las decisiones afines al FIDEICOMISO y los FIDEICOMITENTES TRADENTES votarán de conformidad con los derechos que tengan registrados en el FIDEICOMISO.

*[Handwritten signatures and initials]*

ACCIÓN deberá realizar los actos para el cumplimiento de las decisiones tomadas por el comité fiduciario, del cual harán parte los FIDEICOMITENTES TRADENTES según se conviene en este parágrafo.

**PARÁGRAFO TERCERO.** Una vez realizado cada pago del VALOR DE COMPRA los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES Y PARTICIPE deberán informar a ACCION FIDUCIARIA S.A., la proporción en la cual cada uno realizó el respectivo pago, indicando el porcentaje que a cada uno le corresponde.

**CLÁUSULA QUINTA.- BENEFICIARIOS.** El beneficiario inicial del presente CONTRATO será el FIDEICOMITENTE APORTANTE. Una vez aportado el INMUEBLE al FIDEICOMISO, serán beneficiarios del presente CONTRATO los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES, EL FIDEICOMITENTE PARTICIPANTE y LOS FIDEICOMITENTES TRADENTES en las proporciones de los pagos realizados que sean imputables al VALOR DE LA COMPRAVENTA, de acuerdo con los pagos realizados y que vayan realizando, según lo previsto en la PROMESA DE COMPRAVENTA y sus otrosíes, hasta que LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES y EL FIDEICOMITENTE PARTICIPANTE paguen a favor de los FIDEICOMITENTES TRADENTES los treinta y cuatro mil millones de pesos colombianos (\$34.000.000.000) a los que se hace referencia en el numeral 1.15(i) de la cláusula primera del presente CONTRATO y obtengan la totalidad de los derechos fiduciarios del presente FIDEICOMISO, según dicho cumplimiento sea acreditado a la FIDUCIARIA, por parte de LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES y EL FIDEICOMITENTE PARTICIPANTE por escrito y en cumplimiento de las condiciones previstas en este CONTRATO. Es claro que, por los seis mil millones de pesos (\$6.000.000.000) restantes del VALOR DE LA COMPRAVENTA, los FIDEICOMITENTES TRADENTES adquirirán la calidad de beneficiarios de área en los términos indicados en parágrafo de la Cláusula Cuarta del presente CONTRATO.

Los FIDEICOMITENTES TRADENTES teniendo en cuenta las condiciones de la PROMESA DE COMPRAVENTA, podrán ceder los derechos de beneficio que le corresponden en este FIDEICOMISO con autorización previa y por escrito de los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES y EL FIDEICOMITENTE PARTICIPANTE.

#### 5.1. COMITÉ FIDUCIARIO.

Las decisiones e instrucciones pertinentes a la administración del proyecto inmobiliario y del FIDEICOMISO (una vez sea aportado el INMUEBLE al mismo) se tomarán mediante la conformación de un comité fiduciario integrado por un representante de cada uno de los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES y del FIDEICOMITENTE PARTICIPANTE, cuyas decisiones deberán ser tomadas de conformidad con las disposiciones que regulan la toma de decisiones de Asamblea en las sociedades anónimas, siguiendo para el efecto, las siguientes reglas:

- a. La convocatoria podrá realizarse por cualquiera de los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES o EL FIDEICOMITENTE PARTICIPANTE siempre que se remita copia de la misma a ACCIÓN, en todo caso, ACCIÓN podrá realizar dicha convocatoria.
- b. Cada FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y EL FIDEICOMITENTE PARTICIPANTE votará de conformidad con los derechos que tenga registrados en el FIDEICOMISO.

- c. En el evento que sólo acuda una persona a la reunión, deberá hacerse una nueva convocatoria, en la cual las decisiones se tomarán por la o las personas que asista(n) sin requerirse para el efecto mayoría plural. Este procedimiento se realizará en la forma establecida en el código de comercio para las reuniones de segunda convocatoria.
- d. En todo caso, las decisiones que se adopten no podrán modificar las instrucciones establecidas en el presente CONTRATO salvo que exista unanimidad, esto es, que la decisión sea tomada por el voto favorable del ciento por ciento (100%) de los derechos fiduciarios en que se divide el FIDEICOMISO.

**PARÁGRAFO:** Con base en lo estipulado en el parágrafo uno de la cláusula cuarta, los FIDEICOMITENTES TRADENTES formarán parte del comité fiduciario en caso de incumplimiento en el pago del inmueble fideicomitido y votarán de conformidad con los derechos que tengan registrados en el fideicomiso.

## 5.2. REUNIONES, PRESIDENTE, SECRETARIO Y ACTAS.-

El comité tendrá un presidente elegido de su seno. Así mismo contará con un secretario. De sus deliberaciones y decisiones se dejará constancia escrita en un libro de actas llevado para tal efecto, bajo la firma de su presidente y secretario.

## 5.3. REUNIONES NO PRESENCIALES:

El comité podrá deliberar y decidir en reuniones no presenciales de la forma como lo indican los Artículos 19 y siguientes de la Ley 222 de 1995, y la Circular Externa No. 05 de 1996 de la Superintendencia de Sociedades o las normas que las complementen, modifiquen o deroguen.

## CLÁUSULA SEXTA: OBLIGACIONES DE LAS PARTES.-

**6.1. OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES TRADENTES:** Son obligaciones de LOS FIDEICOMITENTES TRADENTES, las siguientes:

- 6.1.1. Realizar todos los trámites, gestiones y, en general, adelantar todas las actuaciones que sean necesarias para la formalización de la transferencia de dominio del INMUEBLE a favor del FIDEICOMISO, en los términos aquí previstos.
- 6.1.2. Informar por escrito a ACCIÓN, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfonos, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin, cualquier circunstancia que varíe las que reporte a la firma del presente CONTRATO, tanto para personas naturales como jurídicas, con base en lo dispuesto en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera y todas aquellas que la aclaren, modifiquen o adicionen. Igualmente, se obliga a enviar original del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente CONTRATO, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a que dichos documentos sean expedidos o presentados.
- 6.1.3. Entregar con cinco (5) días hábiles de antelación, de ser esto posible, las minutas de los documentos que ACCIÓN daba firmar en desarrollo de este CONTRATO en su condición de propietaria del INMUEBLE.

6.1.4. Cualquier otra que se desprenda de la naturaleza de su gestión, de acuerdo con las normas legales vigentes.

**6.2. OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES Y EL FIDEICOMITENTE PARTICIPANTE:** Son obligaciones de los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES, las siguientes:

- 6.2.1. Entregar, a más tardar el quinto (5) día hábil siguiente a que se le solicite, los recursos necesarios para la celebración, ejecución y terminación del presente FIDEICOMISO, así como los recursos que se requieran para atender pagos de honorarios; y en general los gastos y costos que ocasione el FIDEICOMISO, siempre que no existan recursos disponibles en el mismo.
- 6.2.2. Pagar a ACCIÓN la remuneración pactada en este CONTRATO, la cual desde ahora autoriza para que sea descontada directa, automática y prioritariamente por ACCIÓN de los recursos administrados en el FIDEICOMISO.
- 6.2.3. Informar por escrito a ACCIÓN, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfonos, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin, cualquier circunstancia que varíe las que reporte a la firma del presente CONTRATO, tanto para personas naturales como jurídicas, con base en lo dispuesto en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera y todas aquellas que la aclaren, modifiquen o adicionen. Igualmente, se obliga a enviar original del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente CONTRATO, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a que dichos documentos sean expedidos o presentados.
- 6.2.4. Otorgar a la fecha de la firma del presente CONTRATO un pagaré suscrito en blanco con carta de instrucciones conforme a lo dispuesto en el artículo 622 del Código de Comercio colombianos, a favor de ACCIÓN, a fin de que pueda ser diligenciado para el cobro de las comisiones fiduciarias.
- 6.2.5. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra el INMUEBLE o en general contra los bienes de EL FIDEICOMISO o por obligaciones que los afecten, en el caso de que ACCIÓN no lo hiciera.
- 6.2.6. Responder por las obligaciones formales y sustanciales que en materia de tributos territoriales generen o lleguen a generar las actividades que se realicen a través del FIDEICOMISO, así como responder por las obligaciones sustanciales derivadas de tributos nacionales que se generen en desarrollo del presente CONTRATO.
- 6.2.7. Notificar a LA FIDUCIARIA las mejoras que se ejecuten en el INMUEBLE, si las hay, señalando su valor.
- 6.2.8. Cualquier otra que se desprenda de la naturaleza de su gestión, de acuerdo con las normas legales vigentes.
- 6.2.9. Pagar dentro de las fechas convenidas y en los valores convenidos en el Anexo B a favor de los FIDEICOMITENTES TRADENTES el precio del inmueble fideicomitido so pena de considerarse este incumplimiento como motivo de destrato.
- 6.2.10. Dar cumplimiento a lo convenido en la cláusula décimo primera del otrosí número seis, denominada "radicación".

**6.3. OBLIGACIONES DE ACCIÓN.** - Además de las establecidas en el artículo 1.234 del Código de Comercio:

- 6.3.1. Constituir el PATRIMONIO AUTÓNOMO con los recursos y bienes que le transfieran a título de fiducia mercantil

*[Handwritten signatures and initials]*

107 100

- 6.3.2. Realizar diligentemente todos los actos necesarios para la administración del INMUEBLE y en general de los bienes fideicomitidos de acuerdo con lo establecido en el presente CONTRATO.
- 6.3.3. Mantener los bienes fideicomitidos separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
- 6.3.4. Llevar la personería para la protección y defensa del INMUEBLE y de los demás bienes fideicomitidos contra actos de terceros, o de los mismos FIDEICOMITENTES. En consecuencia, ejercerá los derechos y las acciones y propondrá las excepciones derivadas de esos mismos derechos, respecto de(l)(los) inmueble(s) que en un futuro transferirá al FIDEICOMISO. Para el cabal cumplimiento de esta obligación, LOS FIDEICOMITENTES proporcionarán a ACCIÓN la información que sea requerida y serán por tanto responsables de los perjuicios que el FIDEICOMISO sufiere por omisiones o errores en tal información. De igual forma, LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES y el FIDEICOMITENTE PARTICIPANTE deberán suministrar los recursos necesarios para que ACCIÓN pueda ejercer debidamente la defensa del INMUEBLE, exonerándola de cualquier responsabilidad por omisión en caso de que no se suministren oportunamente los dineros solicitados, siempre y cuando estos no puedan ser descontados de los recursos fideicomitidos.
- 6.3.5. Rendir cuentas comprobadas de su gestión a LOS BENEFICIARIOS cada seis (6) meses, de acuerdo con lo establecido en la Ley, la rendición de cuentas podrá ser remitida a la última dirección electrónica informado por LOS BENEFICIARIOS a ACCIÓN. Si pasados diez (10) días después de la recepción del Informe de rendición de cuentas por parte de LOS BENEFICIARIOS, éstos no han comunicado por escrito observaciones sobre este documento a ACCIÓN, se entenderán como aceptadas las cuentas y demás información presentada.
- 6.3.6. Llevar la contabilidad del FIDEICOMISO tomando en consideración su calidad de PATRIMONIO AUTÓNOMO.
- 6.3.7. Pedir instrucciones oportunamente a la Superintendencia Financiera cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de las obligaciones contenidas en este acto constitutivo, cuando así lo exijan las circunstancias. Cuando ACCIÓN haga uso de esta facultad de forma oportuna, quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en el cual se produzca la respectiva respuesta por parte del organismo de control señalado, sin que por este hecho pueda imputarse responsabilidad alguna.
- 6.3.8. Las demás que le correspondan conforme a las normas legales o a este contrato.

**PARÁGRAFO.-** Queda entendido que ACCIÓN, sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones que adquiere como vocera del FIDEICOMISO, no actuará en desarrollo del presente CONTRATO como asesor jurídico, tributario, financiero, cambiario o de cualquier otra índole y, por tanto, no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que LOS FIDEICOMITENTES o sus asesores tomen con respecto a dichos temas.

**CLÁUSULA SÉPTIMA. DERECHOS DE LAS PARTES.-**

**7.1. DERECHOS DE LOS FIDEICOMITENTES Y LOS BENEFICIARIOS:** Son derechos de LOS FIDEICOMITENTES y LOS BENEFICIARIOS:

7.1.1. Exigir y revisar las cuentas del PATRIMONIO AUTÓNOMO.



- 7.1.2. Exigir a ACCIÓN el fiel cumplimiento de sus obligaciones, y ejercer la acción de responsabilidad frente a ella por su incumplimiento.
- 7.1.3. Recibir, a la terminación del negocio fiduciario, la transferencia del dominio y la posesión de los bienes que, después de pagados todos los pasivos y cumplidas todas las obligaciones a cargo de EL FIDEICOMISO, se encuentren en cabeza de él.
- 7.1.4. En general, todos los derechos expresamente estipulados en este CONTRATO y en la ley.

**7.2. DERECHOS DE ACCIÓN.** Son derechos de ACCIÓN los siguientes:

- 7.2.1. Cobrar a los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES o al FIDEICOMITENTE PARTICIPANTE la remuneración pactada en este CONTRATO.
- 7.2.2. Exigir a los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES o al FIDEICOMITENTE PARTICIPANTE el pago de los gastos y costos que se generen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación de este CONTRATO de fiducia mercantil, así como todos los demás que se causen con relación al INMUEBLE o con los demás bienes fideicomitidos.

**CLAUSULA OCTAVA. COSTOS, GASTOS, COMISIÓN FIDUCIARIA, AUTORIZACIÓN CONSULTA CIFIN Y MERITO EJECUTIVO.-**

**8.1. COSTOS Y GASTOS.-** Todos los costos, gastos y pagos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente CONTRATO y los que se generan por su constitución, ejecución, desarrollo, disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que la remuneración de ACCIÓN serán a cargo de los recursos del FIDEICOMISO y/o de los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES. Los FIDEICOMITENTES TRADENTES, no tendrán a su cargo los costos asociados con la administración del fideicomiso.

Se considerarán como gastos los siguientes, los cuales serán descontados de los recursos del PATRIMONIO AUTÓNOMO en el siguiente orden de prioridad:

- 8.1.1. La comisión fiduciaria descontada mensualmente.
- 8.1.2. Los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la ejecución del CONTRATO o para la defensa del INMUEBLE, cuando las circunstancias así lo exijan.
- 8.1.3. Los gastos bancarios o similares que se generen en la ejecución y desarrollo del presente CONTRATO.
- 8.1.4. El pago de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o nacional) y otros gastos que se causen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación de este CONTRATO, o de los actos y contratos en los cuales el PATRIMONIO AUTÓNOMO deba participar, de acuerdo con la ley o lo pactado que le corresponda asumir.
- 8.1.5. El pago de los honorarios para la protección de los bienes del PATRIMONIO AUTÓNOMO, así como los gastos que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir ACCIÓN en defensa del INMUEBLE.
- 8.1.6. El pago de las primas correspondientes a los seguros que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir ACCIÓN en defensa del INMUEBLE.
- 8.1.7. El pago del valor de las multas o sanciones que llegaren a causarse a cargo del PATRIMONIO AUTÓNOMO con ocasión del desarrollo de este CONTRATO.

108 704

- 8.1.8. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del FIDEICOMISO.
- 8.1.9. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del PATRIMONIO AUTÓNOMO.
- 8.1.10. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el buen desarrollo del objeto del presente CONTRATO.

**PARÁGRAFO.- ACCIÓN** no asume con recursos propios pagos derivados del presente CONTRATO.

**8.2.- COMISIÓN FIDUCIARIA:** Como retribución por sus servicios, ACCIÓN tendrá derecho a título de comisión a las sumas que se describen a continuación las cuales estarán a cargo del FIDEICOMISO:

- 8.2.1. UN MILLON DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.000.000) pagadero a la suscripción del presente CONTRATO.
- 8.2.2. El equivalente a un (1.0 SMLMV) Salario(s) mínimo(s) legal(es) mensual(es) vigente(s), pagaderos en forma anticipada por cada mes o fracción de vigencia del CONTRATO. Esta comisión se generará a partir de la fecha de suscripción del presente documento, sin perjuicio de que el INMUEBLE aquí mencionado sea(n) o no transferido(s) al FIDEICOMISO.
- 8.2.3. Mientras existan recursos en el FIDEICOMISO y estos se encuentren invertidos en el Fondo Abierto ACCIÓN UNO, se cobrará la comisión, de ésta de acuerdo con los reglamentos de las mismas, que LOS BENEFICIARIOS manifiestan conocer y aceptar.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** El desarrollo por parte de ACCIÓN de gestiones diferentes a las establecidas en el presente CONTRATO podrán ser adelantadas por ella previa instrucción escrita en ese sentido de LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES y del FIDEICOMITENTE PARTICIPANTE, previo acuerdo en la remuneración específica pactada para estos eventos, a la cual tendrá derecho ACCIÓN.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Las comisiones podrán ser descontadas directamente de los recursos del FIDEICOMISO. En caso de que no existan en el presente FIDEICOMISO recursos para atender la remuneración de ACCIÓN, la misma deberá ser asumida de inmediato por los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES y EL FIDEICOMITENTE PARTICIPANTE, en proporción a la participación que cada uno ostente para dicha fecha en el FIDEICOMISO. En caso de mora, se reconocerá a ACCIÓN intereses de mora a la tasa máxima legal vigente al momento del pago. El no recibo de la factura no exime del pago de la comisión fiduciaria establecida en el presente CONTRATO.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Esta comisión no incluye los costos en que incurra ACCIÓN para el cumplimiento de este CONTRATO, como gastos financieros, impuestos, contribuciones de ley, entre otros, ni para la defensa del INMUEBLE aún después de la terminación del CONTRATO, costos que serán descontados en igual forma o pagados por el FIDEICOMISO y/o quienes están obligados a su pago.

**PARÁGRAFO CUARTO:** Las sumas de dinero aquí estipuladas no incluyen I.V.A. el cual se cobrará de acuerdo a las leyes tributarias vigentes en el momento de la facturación.

**8.3. AUTORIZACIÓN REPORTE Y CONSULTA A LA CIFIN:** LOS FIDEICOMITENTES autorizan de manera irrevocable a ACCIÓN, para que con fines estadísticos, de control, supervisión y de información comercial

reporte a la Central de Información de la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia y de cualquier otra entidad que maneje bases de datos con los mismos fines, el nacimiento, modificación, extinción de obligaciones que se desprenden de este CONTRATO. La autorización aquí descrita comprende, especialmente, la información referente a la existencia de deudas vencidas sin cancelar y/o la utilización indebida de los servicios financieros, en los términos establecidos en la Ley y en todo caso durante el tiempo de la mora, el retardo o el incumplimiento. Así mismo, facultan a ACCIÓN para que solicite información sobre las relaciones comerciales que LOS FIDEICOMITENTES, tengan con el sistema financiero y para que los datos reportados sean procesados para el logro del propósito de la Central y puedan circular con fines comerciales, de conformidad con su respectivo reglamento.

**8.4. MÉRITO EJECUTIVO DEL CONTRATO.**- Las partes acuerdan que el presente CONTRATO presta mérito ejecutivo y es suficiente para que ACCIÓN pueda hacer exigible por la vía judicial el cumplimiento de las obligaciones insolutas a cargo de LOS FIDEICOMITENTES y/o del FIDEICOMISO por tales conceptos.

**CLÁUSULA NOVENA.- ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN, DECLARACIONES ESPECIALES, GESTIÓN DE RIESGO E INDEMNIDAD.**

**9.1. ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN:** Para los fines previstos en el acápite referente a la prevención del lavado de activos, contenido en la Circular Básica Jurídica y las demás que en el futuro la adicionen, modifiquen o sustituyan, LOS FIDEICOMITENTES se obligan 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 ACCIÓN al momento de la vinculación. ACCIÓN queda desde ya queda facultada para dar por terminado el CONTRATO, en caso de desatención a estos deberes.

**9.2. DECLARACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES Y LOS BENEFICIARIOS.-**

**9.2.1. DECLARACIÓN DE SOLVENCIA Y PROCEDENCIA DE LOS RECURSOS:** Que en la fecha de suscripción del presente CONTRATO se encuentran económica y financieramente solventes, y que en consecuencia con el presente acto no efectúan actos que demejoren su patrimonio así como la garantía general de sus acreedores y que la transferencia de los bienes que realizan mediante la suscripción de este CONTRATO se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente CONTRATO.

Igualmente, los FIDEICOMITENTES TRADENTES declaran bajo la gravedad del juramento que el INMUEBLE que entregan a título de fiducia (el cual ha sido adquirido por éstos como consecuencia del proceso sucesoral de su padre Carlos Fidelo González Cuellar) no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con la ley, ni han sido utilizados por ellos, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.

**9.2.2. ORGANIZACIÓN, FACULTADES, CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES:** Se encuentran: (i) Debidamente constituidos, válido y actualmente existentes bajo las leyes de su respectiva jurisdicción de constitución (ii) Cuentan con la facultad, la capacidad corporativa y el derecho legal de ser propietario de sus bienes, para



109 108

adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad y que se propone adelantar y (ii) Cumplen con la totalidad de los requerimientos de ley.

**9.2.3. CAPACIDAD:** Que ellos y las personas que actúan en su nombre, tienen la facultad, capacidad y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente CONTRATO. Adicionalmente, no requieren ningún consentimiento, orden, licencia o autorización, radicación o registro, notificación u otro acto de ninguna autoridad gubernamental o de ninguna otra persona en relación con la celebración del presente CONTRATO y su ejecución, distintas a las entregadas a ACCIÓN al momento de su vinculación como cliente.

**9.2.4. ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS:** Declara(n) que no ha(n) sido notificado(s) de litigios, investigaciones, demandas o procedimientos administrativos, que puedan afectar el cumplimiento de sus obligaciones en desarrollo del presente CONTRATO.

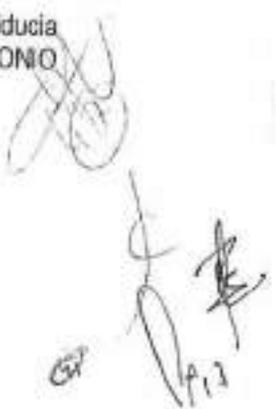
**9.2.5. CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS:** Declaran que a la fecha están cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que los obliguen o que vinculen sus bienes. A la fecha, no ha ocurrido, ni continúa, ningún incumplimiento y harán su mejor esfuerzo conforme a la figura del "buen hombre de negocios" para evitar cualquier tipo de incumplimiento. Específicamente los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES Y EL FIDEICOMITENTE PARTICIPANTE, se hacen responsables de manera exclusiva y excluyente de que no se produzca enajenación forzosa del inmueble por parte de la Administración Distrital y renuncian a cualquier reclamación frente a los FIDEICOMITENTES TRADENTES, en caso de presentarse este evento.

**9.2.6. TRIBUTOS Y OBLIGACIONES LABORALES:** Declara(n) que a su leal saber y entender, ha(n) pagado oportunamente y se encuentra(n) al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tienen derecho sus trabajadores según la legislación laboral colombiana y que tienen constituidas todas las reservas y provisiones que razonablemente se requieren para reflejar los riesgos derivados de sus negocios.

**9.2.7. SITUACIÓN FINANCIERA:** Declara(n) que a la fecha de firma del presente CONTRATO no han ocurrido hechos que afecten su situación financiera.

**9.2.8. PROPIEDAD:** Los FIDEICOMITENTES TRADENTES declaran y garantizan que son propietarios y titulares plenos del INMUEBLE que es transferido a título de fiducia mercantil, y que el mismo se halla libre de cualquier gravamen o limitación de dominio que afecte su utilización para los fines propios del objeto del presente CONTRATO, salvo por la hipoteca a Grandes Superficies que consta en la anotación No 37 del folio de matrícula inmobiliaria y la medida cautelar de embargo del proceso con radicado No 2011-573 que obra en el Juzgado Quinto Civil de Ejecución de Bogotá (antes Juzgado 20 Civil del Circuito de Bogotá)

**9.2.9. CONFLICTO DE INTERÉS:** Declaran que la constitución y desarrollo del presente CONTRATO de fiducia mercantil no constituye situaciones de conflicto de interés en forma alguna, ya que el objeto del PATRIMONIO AUTÓNOMO que por este acto se constituye es el cumplimiento de las instrucciones aquí establecidas.



**9.2.10. DISCUSIÓN DE TÉRMINOS CONTRACTUALES.-** Declaran que el presente CONTRATO, ha sido ampliamente discutido y aprobado por las partes, por tanto, los términos establecidos en el mismo obedecen a un acuerdo libre de voluntades entre éstas.

**9.3. GESTION DE RIESGO.-** Los riesgos asociados al negocio fiduciario a que se refiere el presente CONTRATO, son aquellos que han sido discutidos y analizados entre el cliente y ACCIÓN en forma previa a la celebración del presente CONTRATO; en el mismo sentido a continuación se describen los mecanismos para el cumplimiento de las políticas y estándares establecidos por ACCIÓN para la gestión de tales riesgos:

- a. Con relación al **RIESGO LEGAL**: ACCIÓN cuenta con un procedimiento adecuado de estructuración de negocios, el cual contempla entre otros aspectos, la revisión de documentos necesarios para la celebración de los contratos fiduciarios, revisión del alcance del contrato, revisión de las obligaciones de las partes de acuerdo con el objeto del contrato.
- b. Con relación al **RIESGO DE MERCADO**: ACCIÓN cuenta con herramientas tales como: políticas, límites, análisis técnico y fundamental (análisis estadístico de las variables y factores de riesgo que inciden sobre las decisiones de inversión), sistemas de información del mercado de valores, metodologías de valor en riesgo (VaR) que permiten calcular y controlar las posibles pérdidas por efectos de mercado y modelos de Back Testing y Estress Testing que permiten evaluar y ajustar el modelo de VaR.
- c. Con relación al **RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACION DEL TERRORISMO**: ACCIÓN cuenta con procesos de vinculación, conocimiento y estudio de sus clientes, al igual que con un monitoreo de las operaciones realizadas dentro de la vigencia del contrato. ACCIÓN cuenta con los mecanismos de control necesarios que permiten detectar operaciones sospechosas e inusuales y proceder a tomar las decisiones pertinentes, de conformidad con el Manual implementado al interior de la misma, sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo – SARLAFT-.
- d. Con relación al **RIESGO OPERATIVO**: ACCIÓN cuenta con herramientas como procesos, políticas, estructura organizacional adecuada y sistemas de información de monitoreo de riesgo, entre otros. Para hacer seguimiento y control a las herramientas anteriores cuenta con mecanismos como el sistema de control interno y el sistema de administración de riesgo operativo (SARO), el cual está compuesto por políticas y procedimientos que le permiten una efectiva administración del riesgo operativo, entendido como la posibilidad de incurrir en pérdidas, fallas o inadecuaciones en el recurso humano, los procesos, la tecnología, infraestructura, o por la ocurrencia de acontecimientos externos. Este abarca el riesgo legal y reputacional asociados a tales factores. Adicionalmente, cuenta con políticas de confidencialidad para el manejo y protección de información privilegiada y, política de manejo de conflicto de interés, la cual tiene por objetivo evitar que las actuaciones de los funcionarios de ACCIÓN adolezcan de objetividad.
- e. Con relación al **RIESGO REPUTACIONAL**: Este riesgo se genera en la mayoría de los casos como consecuencia de las situaciones de riesgo antes citadas y por ende las herramientas y mecanismos para su mitigación se encuentran descritos en los ítems anteriores.

Las PARTES con la suscripción del presente CONTRATO, se obligan a acatar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares indicados para la gestión de los riesgos asociados al presente CONTRATO, y de igual forma se obligan a dar a conocer tales mecanismos a los terceros interesados en vincularse al negocio.

110 107

**CLAUSULA DÉCIMA.- DURACIÓN, VALOR DEL CONTRATO, MODIFICACIÓN, TERMINACIÓN, LIQUIDACIÓN, DIFERENCIAS Y NOTIFICACIONES:**

**10.1. DURACIÓN.-** El presente CONTRATO tendrá una duración inicial de sesenta (60) meses calendario contados a partir de la fecha de firma del mismo. No obstante, se mantendrá vigente para el desarrollo del objeto del mismo y la ejecución de sus fines por el tiempo que los mismos impliquen.

**10.2. VALOR DEL CONTRATO.-** El presente CONTRATO tendrá el valor de la comisión fiduciaria pactada previamente, la cual asciende a la suma de TREINTA Y NUEVE MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y UN MIL PESOS COLOMBIANOS (\$39'661.000).

**10.3. MODIFICACIÓN:** El presente CONTRATO podrá modificarse total o parcialmente, de mutuo acuerdo por escrito entre las partes.

**10.4. TERMINACIÓN.** Además de las causales establecidas en el artículo 1.240 del Código de Comercio, salvo las establecidas en el numeral 6) y 11), este CONTRATO terminará cuando se produzca alguno de los siguientes eventos:

10.4.1. Por mutuo acuerdo por escrito de las partes;

10.4.2. Por haberse ejecutado completamente su objeto;

10.4.3. Por decisión judicial debidamente ejecutoriada;

10.4.4. Por haberse presentado renuncia del fiduciario, para lo cual deberá previamente surtir el trámite ante la Superintendencia Financiera de Colombia.

10.4.5. ACCIÓN podrá dar por terminado el presente CONTRATO si en su ejecución sobrevinieren circunstancias que impidan su cabal cumplimiento, tales como:

a) El incumplimiento por parte de LOS BENEFICIARIOS con su obligación de atender los gastos del FIDEICOMISO.

b) En la actualización de la información en forma veraz y verificable, de acuerdo con lo establecido por las normas que tratan sobre el Sistema de prevención de lavado de activos y financiación del Terrorismo – SARLAFT-, quien por ese hecho asume desde ahora la responsabilidad que acarrearía la terminación del CONTRATO frente a los terceros vinculados.

c) Por ser incluidos en listas restrictivas, tales como lista Ofac, lista Clinton o de similar naturaleza o condenado por cualquier delito.

d) La imposibilidad de localizar al FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS siempre que tal hecho impida el desarrollo del CONTRATO.

e) Por mora en el pago de comisiones fiduciarias por un periodo superior a noventa (90) días.

10.4.6. El FIDEICOMITENTE PARTICIPANTE y LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES podrán ceder su posición contractual en el presente contrato, previa aprobación por escrito del Comité Fiduciario del FIDEICOMISO y los FIDEICOMITENTES TRADENTES.

**10.5. LIQUIDACIÓN:** La etapa de liquidación del CONTRATO, tendrá la duración necesaria para ese fin. Para ese efecto se llevarán a cabo las siguientes gestiones:

10.5.1. En el evento en que existan pasivos a cargo del PATRIMONIO AUTÓNOMO, LOS FIDEICOMITENTES

- deberá cancelarlos a más tardar dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la presentación por parte de ACCIÓN de los documentos soportes.
- 10.5.2. LOS FIDEICOMITENTES procederán al pago de las sumas que se deban a ACCIÓN por concepto de su remuneración no pagada.
- 10.5.3. ACCIÓN de conformidad con las instrucciones que reciba de LOS FIDEICOMITENTES procederá a transferir a prorrata de su participación los bienes que aún se encuentren en el PATRIMONIO AUTÓNOMO a él directamente.
- 10.5.4. ACCIÓN entregará las cuentas de su gestión a LOS FIDEICOMITENTES, entendiéndose que si dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a dicha entrega no se formulan observaciones o si pasados treinta (30) días hábiles después de haberse presentado las explicaciones solicitadas y sean aceptadas dentro de un término igual, se da por terminada satisfactoriamente la liquidación y en consecuencia el vínculo contractual que se generó con este CONTRATO.
- 10.5.5. Durante el período de liquidación sólo procederán para ACCIÓN gestiones directamente relacionadas con tal fin.

**PARÁGRAFO.-** En el evento que no sea posible la localización de LOS FIDEICOMITENTES y/o LOS BENEFICIARIOS en la etapa de liquidación del mismo, se procederá en la forma que se indica más adelante y luego de haberse agotado el procedimiento descrito en la precedencia:

- a) Si existieren recursos líquidos en el FIDEICOMISO, que de conformidad con el presente CONTRATO deban ser entregados a LOS FIDEICOMITENTES y/o LOS BENEFICIARIOS, éstos desde ya, mediante el presente documento, otorga(n) poder especial a ACCIÓN, para que en la doble calidad de entidad fiduciaria y apoderada de éste, se adhiera, con dichos recursos, como inversionista al Fondo Abierto ACCIÓN UNO que administra ACCIÓN en nombre y por cuenta de LOS FIDEICOMITENTES y/o LOS BENEFICIARIOS según corresponda.
- b) En el evento que LOS FIDEICOMITENTES y/o LOS BENEFICIARIOS no acudan a la liquidación del CONTRATO luego de la remisión de una comunicación requiriéndolo(s) en tal sentido a la última dirección registrada en ACCIÓN, ACCIÓN queda facultada para efectuar la liquidación unilateralmente documento al cual se le adjuntará la rendición final de cuentas. De este hecho, se dará reporte a la Superintendencia Financiera de Colombia como evidencia de la liquidación del negocio fiduciario.

#### 10.6. DIFERENCIAS.-

16.1. Cualquier disputa y/o diferencia, reclamo o controversia en la interpretación, ejecución, cumplimiento, terminación y/o liquidación en relación con el presente CONTRATO, que surja entre las PARTES del presente CONTRATO y que no pueda ser resuelto en un proceso ejecutivo, será resuelto, de conformidad con las siguientes normas:

Las partes harán sus mejores esfuerzos, de buena fe, para llegar a un arreglo directo para resolver las diferencias o disputas en cuestión. Si, dentro de un plazo de quince (15) días calendario, contados a partir de la fecha de la primera comunicación enviada por cualquiera de las partes, avisando a la otra parte la existencia de una diferencia o disputa, no se pudiere, por cualquier razón, llegar a un acuerdo o solución directa del mismo, se procederá como se indica a continuación:

- a) Se someterá la disputa o diferencia a la voluntad de un tercero, elegido de común acuerdo por las Partes.
- b) Si dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a que se agota el procedimiento del párrafo anterior de la presente cláusula, contados a partir de la fecha del nombramiento del tercero, las Partes no llegan a un acuerdo o no pueden ponerse de acuerdo para nombrar al tercero, acudirán a la justicia ordinaria.

16.2. Si la disputa se ocasiona entre los FIDEICOMITENTES y no involucra a la FIDUCIARIA, la misma se resolverá de acuerdo con las siguientes normas:

- a) Los FIDEICOMITENTES harán sus mejores esfuerzos, de buena fe, para llegar a un arreglo directo para resolver las diferencias o disputas en cuestión. Si, dentro de un plazo de quince (15) días calendario, contados a partir de la fecha de la primera comunicación enviada por cualquiera de los FIDEICOMITENTES, avisando a la otra parte la existencia de una diferencia o disputa, no se pudiere, por cualquier razón, llegar a un acuerdo o solución directa del mismo, se acudirá a un Tribunal de Arbitramento en los siguientes términos:
- b) El Tribunal de Arbitramento se regirá por las reglas del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá. El Tribunal estará compuesto por un (1) árbitro nombrado de común acuerdo por los FIDEICOMITENTES, que sea abogado de profesión. El Árbitro será elegido de común acuerdo por los FIDEICOMITENTES, en caso de no mediar consenso en relación con la persona que deberá ser designada como árbitro, cualquiera de los FIDEICOMITENTES podrá solicitar que se nombre un árbitro de las listas de la Cámara de Comercio de Bogotá, dentro de los quince (15) días calendario siguientes a la solicitud del arbitramento.
- c) El Tribunal sesionará en las instalaciones del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá o en el lugar que la Cámara de Comercio designe y su decisión será adoptada en derecho, de conformidad con la ley sustancial colombiana.
- d) Los costos de administración y operación del Tribunal de Arbitramento, así como los honorarios del árbitro y del Tribunal, serán pagados por los FIDEICOMITENTES a prorrata de su participación en el PATRIMONIO AUTÓNOMO y en la forma que establezca el Tribunal de Arbitramento, de conformidad con las leyes y normas aplicables al Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.
- e) El o los FIDEICOMITENTES vencidos en el litigio arbitral, deberá(n) reembolsar todos los costos y gastos en que haya incurrido la parte vencedora, con ocasión de la resolución de la disputa o diferencia llevada a Tribunal de Arbitramento.

10.7. **ENCABEZADOS.** Los títulos o encabezados de las cláusulas del presente contrato tienen por objeto únicamente facilitar su lectura.

**10.8. VALIDEZ.** Si cualquier disposición del CONTRATO fuese ineficaz, nula o inexistente o no pudiese hacerse exigible de conformidad con las leyes de la República de Colombia, las disposiciones restantes no se entenderán invalidadas a menos que el presente documento no se pueda ejecutar sin la disposición ineficaz, nula, inexistente o que no se pueda exigir.

**10.9. NOTIFICACIONES.** Para todos los efectos del presente contrato se notificará a las partes en las siguientes direcciones:

**LOS FIDEICOMITENTES:**

Los FIDEICOMITENTES TRADENTES

Nombre: MATRO GONZALEZ U.

Teléfono: 744 41 631 79

Dirección: Cra 7 No 75A-07

Correo electrónico: plm@denw.com.co

**LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES:**

**REM**

Nombre: Juan Carlos Camargo Cárdenas- Carolina Martínez Casas

Teléfono: 3174617

Dirección: Cra 7 No 71-21 ofc 304

Correo electrónico: jccamargo@rem.com.co / carolina.martinez@rem.com.co

**PRODIGY**

Nombre: Patricia Lopez Huard- Jaime Belancourt Rodríguez

Teléfono: 744 7671 Ext. 716

Dirección: Cra 7 No 77-07 Piso 8

Correo electrónico: plopez@prodigynetwork.com / jbelancourt@prodigynetwork.com

**AVENIDA**

Nombre: Lizeth Florez/ Carlos Torres

Teléfono: 57(1) 7449805

Dirección: Carrera 9 No. 80-45. Oficina 1001

Correo electrónico: lflorez@avenidacap.com / ciorres@avenidacap.com

**ACCIÓN:**

Nombre: Omar Eduardo Suarez

Teléfono: 6915090

Dirección: Carrera 11 No. 93A - 82 de Bogotá.

Correo electrónico: omar.suarez@ACCION.com.co

10.10. LUGAR DE EJECUCIÓN: Independiente de las direcciones de notificación antes mencionadas las partes manifiestan que el presente CONTRATO se ejecutará en la Ciudad de Bogotá D.C.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA.- PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR FINANCIERO Y EDUCACIÓN FINANCIERA**

11.1. DECLARACIÓN DE LOS FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS: En calidad de FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIOS declaramos que leemos detenidamente el presente CONTRATO, que éste fue redactado con base en el principio de la autonomía de la voluntad y equilibrio contractual entre las partes, con letras legibles y fáciles de leer a simple vista y entendimos y, aceptamos su contenido, especialmente los derechos y obligaciones para todas las partes contratantes y los costos financieros por servicios y productos aquí contenidos.

11.2. DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO: ACCIÓN cuenta con un Defensor del Consumidor Financiero, que es una persona externa a la compañía que tiene entre otras funciones las siguientes: a) Dar trámite a las quejas contra ACCIÓN en forma objetiva y gratuita. b) Ser vocero del Consumidor Financiero de cualquier parte del país ante ACCIÓN. c) Actuar como conciliador entre los Consumidores Financieros y ACCIÓN.

Para la presentación de peticiones, reclamos o quejas al DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO, deberá dirigirse a:

Principal: EDUARDO GONZÁLEZ DÁVILA  
Suplente: JOSÉ ANTONIO MOJICA  
Correo: [defensoriadelconsumidor@heritage.com.co](mailto:defensoriadelconsumidor@heritage.com.co)  
Dirección: Calle 93 No. 14 - 71 Oficina 402, Bogotá (Colombia)  
Teléfonos: 6214418, 6214378  
Fax: 6214378

11.3. EDUCACIÓN FINANCIERA: Con el fin de obtener más información sobre cada uno de los productos y servicios que presta ACCIÓN dirijase a nuestra página web [www.accion.com.co](http://www.accion.com.co) o solicite información personalizada en cualquiera de nuestras oficinas en todo el país, antes de la celebración del presente CONTRATO, durante su ejecución e incluso después de la terminación del mismo. Igualmente si requiere información más precisa y detallada acerca de sus derechos y responsabilidades como consumidor financiero, dirijase al link especialmente creado para esto por la Superintendencia Financiera de Colombia [www.superfinanciera.gov.co/ConsumidorFinanciero/consumidorfin.htm](http://www.superfinanciera.gov.co/ConsumidorFinanciero/consumidorfin.htm).

**CLÁUSULA DECIMA SEGUNDA: ANEXOS.**

Anexo 1: Poder general otorgado a SIMÓN GONZALEZ VELEZ mediante escritura pública número 974 de 28 de marzo de 2014, elevada ante la notaria 6 (sexta) del círculo de Bogotá.

112  
71  

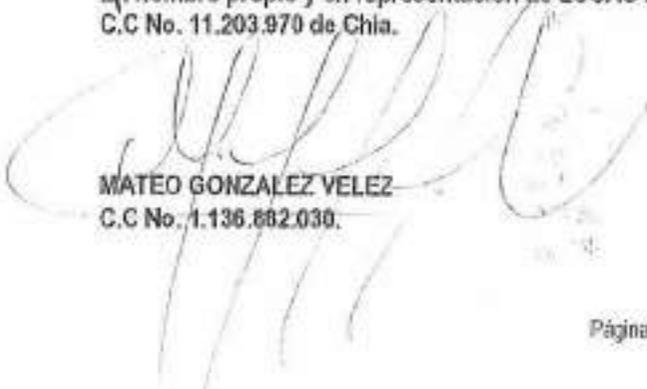

- Anexo 2:** Certificado de Existencia y Representación Legal de Prodigy International Resort Development S.A. Sucursal Colombia, expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá.
- Anexo 3:** Certificado de Existencia y Representación Legal de REM Construcciones S.A., expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá.
- Anexo 4:** Certificado de Existencia y Representación Legal de Avenida Capital de Colombia S.A., expedido por la Cámara de Colombia de Bogotá.
- Anexo 5:** Certificado de Existencia y Representación Legal de ACCIÓN, expedido por la Cámara de Colombia de Bogotá y autorización expedida por la Superintendencia Bancaria de Colombia (hoy Superintendencia Financiera).
- Anexo 6:** Contrato de cesión parcial de la calidad de promitentes compradores a favor de Avenida de fecha 27 de marzo de 2015.
- Anexo 7:** Descripción del área que será otorgada como beneficio de área a favor de los FIDEICOMITENTES TRADENTES, equivalente a seis mil millones de pesos colombianos (\$6.000.000.000) que serán concedidos en beneficios de área de unidades inmobiliarias resultantes del proyecto inmobiliario.
- Anexo 8:** Fechas y condiciones de los pagos para perfeccionar la compraventa del INMUEBLE.

Para constancia de lo anterior, se firma por las partes en siete (07) ejemplares en la ciudad de Bogotá D.C., a los 14 días de abril de dos mil quince (2015).

LOS FIDEICOMITENTES TRADENTES:

  
SIMON GONZALEZ VELEZ  
C.C No. 80.138.891 de Bogotá.

En nombre propio y en representación de LUCAS FIDOLO GONZALEZ VELEZ  
C.C No. 11.203.970 de Chia.

  
MATEO GONZALEZ VELEZ  
C.C No. 1.136.882.030.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL  
FIDEICOMISO CALLE 72/21  
Página 25 de 25

**FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES**



PRODIGY INTERNATIONAL RESORT DEVELOPMENT S.A. SUCURSAL COLOMBIA  
JAIME BETANCOURT RODRÍGUEZ  
C.C.: 79.247.761



REM CONSTRUCCIONES S.A.  
JUAN CARLOS O'MARZO GÁDENAS  
C.C.: 13.438.181

**EL FIDEICOMITENTE PARTICIPANTE**



AVENIDA CAPITAL DE COLOMBIA S.A.S.  
MICHAEL DAVID TEICH  
C.E.: 441.367

**ACCIÓN**



OMAR EDUARDO SUÁREZ GÓMEZ  
CC. 16.919.570 del Cali  
Representante Legal  
ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.



**PRESENTACIÓN PERSONAL Y RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO, FIRMA Y HUELLA**

El Notario Treinta y Ocho (38) del Circuito de Bogotá, D.C. da fe que el anterior escrito fue presentado personalmente por

**BETANCOURT RODRIGUEZ JAME**  
 quien exhibió la: C.C. 79247761  
 y Tarjeta Profesional No. JV

y manifestó que la firma y huella que aparecen en el presente documento son suyas, y que acepta el contenido del mismo.  
 (Art. 68 Dec. 950/70 concordante con Art 4 Dec. 1881/96)  
 Bogotá D.C. 15/04/2015  
 0hV86bifgtrv1g

**RODOLFO REY BERMUDEZ**  
 NOTARIO 38 (E) DE BOGOTÁ, D.C.

NOTARIA

38

Verifique en [www.notariaenlinea.com](http://www.notariaenlinea.com)

X8VB9RJN588G0IQU



*[Handwritten signature]*



**PRESENTACIÓN PERSONAL Y RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO, FIRMA Y HUELLA**

El Notario Treinta y Ocho (38) del Circuito de Bogotá, D.C. da fe que el anterior escrito fue presentado personalmente por

**CAMARGO CARDENAS JUAN CARLOS**  
 quien exhibió la: C.C. 13438181  
 y Tarjeta Profesional No. JV

y manifestó que la firma y huella que aparecen en el presente documento son suyas, y que acepta el contenido del mismo.  
 (Art. 68 Dec. 950/70 concordante con Art 4 Dec. 1881/96)  
 Bogotá D.C. 15/04/2015  
 rv5v6rM4514t

**RODOLFO REY BERMUDEZ**  
 NOTARIO 38 (E) DE BOGOTÁ, D.C.

NOTARIA

38

Verifique en [www.notariaenlinea.com](http://www.notariaenlinea.com)

23XXPYDFUGHVKMY



*[Handwritten signature]*

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIO DE TESORERÍA  
CONSTITUTIVO DEL FIDEICOMISO 72HUB SEGUNDA ETAPA VIVIENDA APIROS**

- **HAROLD ALEXANDER GARZÓN MORENO**, identificado con cédula de ciudadanía número, 80.092.462, quien obra en su condición de apoderado general de **APIROS S.A.S.**, identificada con el NIT. 800.240.724-5, sociedad comercial debidamente constituida mediante escritura pública 7795 de 1994 otorgada en la notaría 29 de Bogotá inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá bajo la matrícula mercantil número 00612414, que para efectos del presente contrato se denominará el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**;
- **SEBASTIAN BARÓN CARDOZO**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 1.032.360.390 de Bogotá D.C., quien actúa en su condición de Representante Legal de **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, entidad de servicios financieros, constituida mediante Escritura Pública número mil trescientos setenta y seis (1.376) del diecinueve (19) de febrero de mil novecientos noventa y dos (1992), otorgada en la Notaría Décima (10ª) del Circulo de Cali, inscrita en el Registro Mercantil que lleva la Cámara de Comercio de Bogotá Sede bajo la Matrícula Mercantil número 01308760 del treinta (30) de junio de dos mil nueve (2009) del Libro IX, y autorizada para funcionar por la Superintendencia Bancaria, ahora Superintendencia Financiera de Colombia, mediante Resolución número mil diecisiete (1.017) del diecinueve (19) de marzo de mil novecientos noventa y dos (1992), todo lo cual consta en los certificados de existencia y representación legal expedidos por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará **LA FIDUCIARIA**;

Hemos convenido en celebrar el presente contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliario de Tesorería que se ha de regir por las cláusulas que se enuncian a continuación y en lo no previsto en ellas por la ley vigente aplicable, previas las siguientes:

**CONSIDERACIONES**

**PRIMERA.** Que por documento privado de fecha catorce (14) de abril de dos mil quince (2015), se celebró el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración que dio origen al patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO CALLE 72-24**, en el cual se encuentra fideicomilido el inmueble ubicado en la Carrera 26 No. 71 B - 30 de la actual nomenclatura urbana de la ciudad Bogotá D.C. e identificado con matrícula inmobiliaria 50C-1969900, cuya descripción y linderos obran en la Escritura Pública número 899 del seis (6) de mayo de dos mil dieciséis (2016), otorgada en la notaría 42 de Bogotá.

**SEGUNDA.-** Que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** desea llevar a cabo sobre el inmueble al que se hace referencia en la consideración anterior, el desarrollo de la segunda etapa de un proyecto inmobiliario de uso mixto que constará inicialmente de dos (2) edificios, el primero de ellos contempla el sótano de todo el proyecto, 7 locales que se comercializarán y entregarán con la segunda torre, y 167 apartamentos, en el segundo edificio, habrán 7 locales, para un total de 14 en todo el proyecto, y 167 apartamentos, para lo cual requiere un vehículo fiduciario con el fin de que se administren los recursos derivados de los aportes que realicen los **ADQUIRENTES, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y del **CRÉDITO**, y se efectúen los giros para el desarrollo del **PROYECTO** de conformidad a lo instruido por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, en los términos del presente contrato fiduciario.

APIROS  
FIDUCIARIA



**TERCERA.** - Que LA FIDUCIARIA ha informado a EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR acerca de las implicaciones y riesgos que asume con la suscripción del presente CONTRATO, así como las condiciones y limitaciones que pueden presentarse en la ejecución del mismo.

**CUARTA.** - En virtud de las anteriores consideraciones, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y la FIDUCIARIA, en adelante LAS PARTES, hemos convenido en suscribir el presente Contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliaria de tesorería, el cual se registrá de conformidad con las siguientes:

### CLÁUSULAS

**PRIMERA.- DEFINICIONES:** Para los fines del presente contrato, a menos que expresamente se estipule de otra manera, los términos en mayúscula que aquí se usan tendrán el significado que se les asigna a tales términos a lo largo del presente contrato. Las palabras técnicas o científicas que no se encuentren definidas expresamente en este contrato tendrán los significados que les correspondan según la técnica o ciencia respectiva y las demás palabras se entenderán en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas. Para efectos de este contrato, los términos definidos podrán ser usados tanto en singular como en plural.

1. **ADQUIRENTES:** Hace referencia a las personas naturales, jurídicas o cualquier sujeto que suscriba el respectivo CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO y el CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA que se suscriba para tal fin, quienes realizarán los respectivos aportes para la adquisición de una o varias unidades inmobiliarias del PROYECTO
2. **BANCO o ACREEDOR:** Será la entidad financiera debidamente autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia que otorgue créditos a favor del FIDEICOMISO o EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR con el propósito de financiar el desarrollo del PROYECTO, en caso de que así lo requiera el flujo de caja del PROYECTO.
3. **BENEFICIARIO:** Será el mismo FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en los términos que se establecen en el presente documento.
4. **BIEN(ES) INMUEBLE(S):** Es el bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1969900 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Centro, sobre el cual EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, bajo su propia cuenta, riesgo, responsabilidad y autonomía desarrollarán el PROYECTO.
5. **CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS:** Son aquellas condiciones jurídicas, financieras, administrativas y técnicas, necesarias para culminar la FASE PREOPERATIVA y dar inicio a la FASE DE CONSTRUCCIÓN, cuyo cumplimiento deberá ser acreditado previamente por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR a la FIDUCIARIA para cada una de las subetapas que componen la segunda etapa del PROYECTO.
6. **CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO:** Son los contratos que suscriben EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y el FIDEICOMISO con LOS ADQUIRENTES, los cuales tienen por objeto establecer las condiciones para la recepción y administración temporal de las sumas de dinero que éstos se obligan a entregar y que tienen como finalidad la administración de los recursos destinados para la adquisición de una o varias unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO.
7. **CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA:** Es el documento contractual que se suscribirá entre el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en calidad de PROMITENTE VENDEDOR y LOS ADQUIRENTES en calidad de PROMITENTES COMPRADORES.

115 114

8. **CRÉDITO:** Son las sumas de dinero que serán desembolsadas por el BANCO a favor única y exclusivamente del FIDEICOMISO, para financiar el desarrollo del PROYECTO.
9. **ENAJENADOR DE VIVIENDA:** Se entiende como Enajenador de Vivienda Nueva, única y exclusivamente al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, quien responderá por todas las obligaciones que en calidad de Constructor y Enajenador impone la ley. En especial las establecidas en la Ley 1480 de 2011, la Ley 1796 de 2016, el Decreto 282 de 2019 y las normas que los modifiquen o adiciónen, además de aquellas específicamente establecidas este contrato.
10. **FASE DE CONSTRUCCIÓN:** Es el período que se inicia con la culminación de la FASE PREOPERATIVA, el cual comprende la ejecución, por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, de la construcción del PROYECTO.
11. **FASE PREOPERATIVA:** Se entenderá por esta, el periodo de tiempo en el que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá obtener las condiciones de viabilidad financiera, jurídica y técnica del PROYECTO y poder dar cumplimiento las CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS.
12. **FASE DE ESCRITURACIÓN:** Es el periodo que inicia una vez culminada la FASE DE CONSTRUCCIÓN, la cual consiste en la escrituración por parte del FIDEICOMISO CALLE 72-24 de las unidades que surjan de la construcción del PROYECTO.
13. **FASES:** Se refiere en conjunto a la FASE PREOPERATIVA, FASE DE CONSTRUCCIÓN y la FASE DE ESCRITURACIÓN.
14. **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR:** Es la sociedad APIROS S.A.S., de las condiciones señaladas al inicio del presente contrato, quien ejecutará por su cuenta y bajo su responsabilidad la construcción, gerencia, promoción y ventas del PROYECTO.
15. **FIDEICOMISO:** Se entenderá por este el patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO 72HUB SEGUNDA ETAPA VIVIENDA APIROS el cual es constituido en virtud de la celebración del presente contrato.
16. **FIDEICOMISO LOTE:** Se refiere al patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO CALLE 72-24, del cual es vocera y administradora la sociedad ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., el cual ostenta el derecho real de dominio sobre el bien inmueble en el cual se desarrollará el PROYECTO y aquellos que surjan con ocasión del proyecto, inmuebles que serán transferidos a los ADQUIRENTES de conformidad a lo estipulado en los CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA.
17. **FIDUCIARIA:** Es ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., de las condiciones señaladas al inicio del presente contrato y la cual actuará única y exclusivamente como vocera y administradora del FIDEICOMISO.
18. **PROYECTO:** Se entenderá por este la segunda etapa del proyecto de construcción denominado 72HUB que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR desarrollará por su cuenta, riesgo, autonomía y responsabilidad técnica, jurídica, administrativa y financiera sobre el(los) BIEN(ES) INMUEBLE(S), y que tiene las siguientes características:

La segunda etapa estará dividida en dos subetapas las cuales estarán compuestas de la siguiente manera:

- La primera subetapa contará con un (1) edificio con un área aproximada de 15.507,20 m2, contempla el sótano de todo el proyecto, 167 apartamentos y 7 locales que se comercializarán y entregarán en la segunda subetapa.

APIROS



- La segunda subetapa contará con un (1) edificio con un área aproximada de 9.723,20 m<sup>2</sup>, habrán 7 locales y 167 apartamentos.

El proyecto inicial podrá ser objeto de variaciones o modificaciones. En caso que las modificaciones al PROYECTO afecten a los ADQUIRENTES en los términos establecidos en este documento y en los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO se deberá contar con la autorización expresa y escrita de los ADQUIRENTES que resulte afectado.

El control de los cambios o modificaciones que pueda sufrir el PROYECTO es responsabilidad única y exclusiva del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, pues es éste el responsable del desarrollo, gerencia, construcción, comercialización, veeduría, estructuración y en general todas aquellas actividades relacionadas con la ejecución del PROYECTO.

19. **RECURSOS:** Se entenderá por estos los recursos dinerarios provenientes de: (i) aportes del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR; (ii) aportes de los ADQUIRENTES cuyos eventuales rendimientos se generarán desde el momento en que ingresan al Fondo de Inversión Colectiva; (iii) los recursos provenientes del CRÉDITO, y (iv) todos los demás que con posterioridad incrementen el PATRIMONIO AUTÓNOMO.
20. **SUPERVISOR TÉCNICO:** Será la persona natural o jurídica contratada por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR bajo su propia cuenta, responsabilidad y riesgo, y quien será el responsable de realizar las gestiones de supervisión técnica del PROYECTO, en los términos de la Ley 1.796 del 13 de julio de 2016 y las demás normas que la complementen, modifiquen o adicione.

**SEGUNDA.- OBJETO:** El objeto y finalidad del presente contrato consiste en:

1. Que LA FIDUCIARIA constituya un patrimonio autónomo con los bienes y recursos que entregue EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y LOS ADQUIRENTES.
2. Que LA FIDUCIARIA, como vocera y administradora del FIDEICOMISO, administre los recursos aportados tanto por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR como por LOS ADQUIRENTES en el Fondo de Inversión Colectiva denominado Fondo Abierto Acción Uno.
3. Que LA FIDUCIARIA, como vocera y administradora del FIDEICOMISO, suscriba los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO.
4. Que LA FIDUCIARIA, previa instrucción del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, realice el giro de los recursos aportados por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, en cualquiera de las FASES del PROYECTO.
5. Que LA FIDUCIARIA, como vocera y administradora del FIDEICOMISO, una vez alcanzadas las CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS y previa instrucción del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, realice el giro de los recursos aportados por los ADQUIRENTES.
6. Que LA FIDUCIARIA, como vocera y administradora del FIDEICOMISO, celebre contratos de mutuo para obtener CRÉDITO por parte del BANCO.
7. Que LA FIDUCIARIA, como vocera y administradora del FIDEICOMISO, reciba y administre los recursos provenientes del CRÉDITO y los gire de conformidad con las instrucciones impartidas por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

**TERCERA.- CONSTITUCION DEL FIDEICOMISO Y BIENES FIDEICOMITIDOS:**

1. **CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO:** De conformidad con los artículos 1227, 1233 y 1238 del Código de Comercio con la celebración del presente contrato y la transferencia de la suma de **UN MILLON DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.000.000,00)** que a la fecha de la suscripción del presente documento efectúa **UN MILLON DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.000.000,00)**, se constituye un patrimonio autónomo, el cual es sujeto de derechos y obligaciones, y cuenta con capacidad para hacerse parte dentro de procesos judiciales y otros, en virtud de lo dispuesto en el Decreto 2555 de 2.010 y en el Código General del Proceso. Este patrimonio autónomo actúa con plenos efectos jurídicos frente al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, LOS ADQUIRENTES y frente a terceros, mediante su vocero que es LA FIDUCIARIA.
2. **DENOMINACIÓN:** Para todos los efectos legales, con los bienes transferidos se conforma un Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO 72HUB SEGUNDA ETAPA VIVIENDA APIROS, el cual estará afecto a las finalidades contempladas en el objeto de este documento.
3. **NIT DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO:** El PATRIMONIO AUTÓNOMO conforme a las disposiciones legales se identifica con el NIT. 805.012.921-0, por tanto, en todos y cada uno de los actos jurídicos en que intervenga ACCIÓN como administradora y vocera de este PATRIMONIO AUTÓNOMO, se harán bajo el número de identificación tributaria señalado, especialmente los relacionados con tributos.
4. **BIENES FIDEICOMITIDOS:** Los bienes que incrementen el FIDEICOMISO provienen principalmente de: (i) aportes del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR los cuales se estiman en la suma aproximada de \$18.106.049.640,00 (ii) recursos entregados por los ADQUIRENTES los cuales EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR estima en la suma aproximada de \$141.427.098.620,00, y; (iii) aquellos provenientes del CRÉDITO que se requieran con el objeto de garantizar el cierre financiero del PROYECTO de conformidad con el flujo de caja elaborado y presentado por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR a la FIDUCIARIA.

Sin perjuicio de lo anterior, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR podrá obtener recursos de otras fuentes, además de las indicadas en el inciso anterior.

LA FIDUCIARIA en desarrollo del presente contrato mantendrá los recursos que reciba a cualquier título, separados del resto de sus activos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios y fondos de inversión colectiva.

Las obligaciones que contraiga LA FIDUCIARIA en cumplimiento del objeto de este contrato están amparadas exclusivamente por los activos del FIDEICOMISO, de manera que los acreedores de dichas obligaciones no podrán perseguir los bienes vinculados a otros patrimonios autónomos bajo su administración, ni los que pertenezcan al patrimonio propio de la FIDUCIARIA.

5. **DEFENSA DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS:** En todos los eventos en que se requiera salir a la defensa de LOS BIENES FIDEICOMITIDOS en procesos administrativos, judiciales o de cualquier índole, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR previa aprobación de LA FIDUCIARIA designará las personas idóneas para asesorar y defender los bienes fideicomitidos ante dichos despachos. En caso de que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR no designe a persona alguna, o que LA FIDUCIARIA no apruebe la persona designada por no considerarla idónea, LA FIDUCIARIA en aras de salir a la defensa de los bienes fideicomitidos está facultada, por instrucción impartida por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, para designar a la persona que considere adecuada para tal fin.

La remuneración u honorarios, los costos y gastos en que se incurran, así como las condenas que resulten de los procesos administrativos o judiciales contra EL PATRIMONIO AUTÓNOMO o LA FIDUCIARIA con ocasión de dichos procesos, serán responsabilidad de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR aún después de la terminación del contrato, motivo por el cual éste autoriza con la suscripción del presente contrato, a que se realice el descuento automático de los recursos del FIDEICOMISO para atender dichos gastos y costos. En el caso de no ser posible dicho descuento, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a pagarlos dentro de los cinco días (5) siguientes a que LA FIDUCIARIA solicite el pago, para lo cual el presente documento presta mérito ejecutivo.

En todo caso, cualquier gestión adicional que desarrolle LA FIDUCIARIA en virtud de litigios que se susciten entre EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR o BENEFICIARIO del presente FIDEICOMISO, entre sí o con terceros ajenos al mismo y que afecten el desarrollo del objeto del contrato generará el cobro de la comisión correspondiente pactada en la cláusula de comisiones.

6. **SEDE DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO:** EL PATRIMONIO AUTÓNOMO recibirá notificaciones en la carrera 11 No. 93ª - 82 de la ciudad de Bogotá D.C.
7. **REGISTROS CONTABLES:** EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR para efectos contables certificará y reportará a LA FIDUCIARIA el valor por el cual deban registrarse contablemente los bienes que se encuentren y/o sean transferidos al FIDEICOMISO.

**CUARTA.- RENDIMIENTOS:** Los rendimientos que generen los recursos aportados por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR serán del FIDEICOMISO; aquellos que provengan de los recursos entregados por los ADQUIRENTES serán de estos durante la FASE PREOPERATIVA y del FIDEICOMISO una vez se cumplan las **CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS**, los rendimientos que produzcan los recursos provenientes del CRÉDITO serán del FIDEICOMISO.

En caso que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR no logre acreditar ante la FIDUCIARIA las **CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS** en los términos y condiciones establecidos en el presente contrato, los recursos entregados por los ADQUIRENTES serán restituidos a estos por parte de la FIDUCIARIA, junto con los rendimientos que dichos recursos, eventualmente, puedan generar.

Si, por el contrario, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR acredita el cumplimiento de las **CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS** en los términos y condiciones establecidos en el presente contrato, los rendimientos de los recursos entregados por los ADQUIRENTES serán del FIDEICOMISO y en este caso, no se entenderán como un mayor valor pagado por estos al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y recaudados por el FIDEICOMISO.

Si los rendimientos fueren negativos y se cumplieren las **CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS**, el valor excedente tendrá que asumirlo EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y no podrá exigirlo a los ADQUIRENTES.

Si, por el contrario, la rentabilidad de los recursos fuera negativa y no se cumplieren las **CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS** la pérdida será asumida por los ADQUIRENTES.

**QUINTA.- BENEFICIARIOS:** Será beneficiario del presente contrato única y exclusivamente EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, con respecto al ciento por ciento (100%) de los derechos de beneficio del mismo.

REVISIÓN JURÍDICA

117

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y/o BENEFICIARIO sólo podrá ceder sus derechos o posición contractual dentro del presente contrato cuando medie autorización expresa de los ADQUIRENTES.

Sin perjuicio de lo anterior, la cesión de la posición contractual, a cualquier título, como FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO, requerirá siempre autorización previa por parte de la FIDUCIARIA, quien se reserva a aceptarla o no.

Los ADQUIRENTES son acreedores beneficiarios hasta por el monto de los recursos entregados al FIDEICOMISO.

**SEXTA.- PROCESO DE VINCULACIÓN DE LOS ADQUIRENTES:** El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, el FIDEICOMISO y LOS ADQUIRENTES, suscribirán los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO en los cuales se establecerá, entre otros, las sumas de dinero, la forma y las fechas en que LOS ADQUIRENTES deberán entregarlas al FIDEICOMISO, la unidad inmobiliaria a la que se vincularán a través de los CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA para que les sean transferidas, una vez culminado en su totalidad el PROYECTO.

En dichos contratos deberá constar la manifestación expresa por LOS ADQUIRENTES de conocer, entender y aceptar el contrato de fiducia mercantil constitutivo de EL FIDEICOMISO y sus modificaciones. La calidad de ADQUIRENTE solo se adquiere cuando efectivamente se haya suscrito por todas las partes el CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO junto con sus correspondientes anexos y se haya surtido el proceso de conocimiento del cliente exigido por LA FIDUCIARIA.

LOS ADQUIRENTES tendrán derecho exclusivamente a que se les transfiera la unidad o unidades inmobiliarias respecto de las cuales se vincularon y que deberán indicarse en los CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA, una vez cumplida la totalidad de los compromisos asumidos en los CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA y terminado el PROYECTO por El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR. En virtud de lo anterior, no tendrán derecho a percibir excedentes a la liquidación del FIDEICOMISO ni están obligados a asumir gastos o costos adicionales a los inicialmente acordados con EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

LOS ADQUIRENTES podrán ceder sus derechos derivados del CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO mediante la celebración de un contrato de cesión, el cual deberá contar con la previa aprobación y visto bueno del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y de LA FIDUCIARIA. Para que LA FIDUCIARIA tramite la cesión, se deberá allegar la constancia de pago de la comisión fiduciaria que se establezca para la cesión en los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO. A su vez, el cesionario deberá surtir el proceso de conocimiento del cliente exigido por LA FIDUCIARIA.

LA FIDUCIARIA se reserva el derecho de aceptar o no la cesión y objetar la vinculación de cesionarios sin que para ello se requiera motivación alguna.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** LOS ADQUIRENTES no adquieren: (i) el carácter de BENEFICIARIOS (ii) no participan en los excedentes del FIDEICOMISO, (iii) no tienen el derecho a intervenir en las decisiones que son propias del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y (iv) no tienen injerencia en la definición del PROYECTO.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** El valor de la transferencia de las unidades inmobiliarias a favor de cada uno de LOS ADQUIRENTES será igual al valor establecido en los respectivos CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA.

APIROS  
FIDUCIARIA

**PARÁGRAFO TERCERO:** Bajo ninguna circunstancia, **LOS ADQUIRENTES** podrán entregar recursos directamente al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** o a alguno de sus representantes, empleados, apoderados o vinculados a cualquier título.

**PARÁGRAFO CUARTO:** En el proceso de separación de la unidad inmobiliaria, **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** será responsable de:

- a) Realizar una entrevista virtual o presencial a **LOS ADQUIRENTES** al momento de separación de la unidad inmobiliaria, dejando evidencia de la misma mediante firma o visto bueno en el formulario de vinculación, en el espacio correspondiente.
- b) Los asesores comerciales de las salas de negocios harán firmar por parte de **LOS ADQUIRENTES** los **CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO** y los emitirán a la **FIDUCIARIA** con todos sus anexos, incluyendo el formulario de conocimiento del cliente, documentación soporte y los contratos para dar inicio al proceso de vinculación y apertura de encargos fiduciarios en el Fondo de Inversión Colectiva, suscritos en original por las partes.
- c) Cotejar a todos los posibles adquirentes de unidades inmobiliarias frente a listas restrictivas contempladas puestas a disposición en la página web [www.accion.com.co](http://www.accion.com.co) en la zona **FIDEICOMITENTE - Ayuda Conocimiento de LOS ADQUIRENTES** para efectuar verificaciones en listas de control restrictivas tales como la OFAC (Office of Foreign Assets Control) y la Organización de Naciones Unidas (ONU), de lo cual deberá dejar constancia y enviarlo junto con los documentos de vinculación del posible adquirente de la unidad inmobiliaria.

**PARÁGRAFO QUINTO:** LA **FIDUCIARIA** se abstendrá de vincular adquirentes a cualquier título o contrapartes que se encuentren o hayan estado reportados por la Organización de Naciones Unidas (ONU), la OFAC (Office of Foreign Assets Control), o se encuentren vinculados en una investigación penal con formulación de acusación, o reportados por organismos de vigilancia y control tales como las superintendencias Financiera, de Sociedades, etc., por actividades que se pueden reputar como lavado de activos y/o financiación del terrorismo.

**PARÁGRAFO SEXTO:** LA **FIDUCIARIA** en caso de evidenciar que el formulario de vinculación y su documentación soporte se encuentra incompleta, o incorrecta devolverá la misma a la sala de negocios para su corrección y complemento antes de generar la apertura del encargo fiduciario en el fondo de inversión colectiva o negocio en el sistema interno.

**PARÁGRAFO SÉPTIMO:** LA **FIDUCIARIA** no iniciará operaciones con ningún tercero que no se encuentre debidamente identificado, documentado y que haya pasado los filtros iniciales de conocimiento del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** como son el debido diligenciamiento de su formulario de vinculación y adjuntado los respectivos documentos soporte de origen de fondos, con el fin de minimizar el riesgo de ingreso de recurso de potenciales **ADQUIRENTES**, cuya identificación no se haya efectuado de acuerdo con las normas legales vigentes que regulan la prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo.

**SÉPTIMA.- FASES DEL FIDEICOMISO:** Para la ejecución del presente contrato se establecen las siguientes Fases:

**7.1. FASE PREOPERATIVA:** FASE PREOPERATIVA: Se entiende por esta fase, el periodo de tiempo en el cual **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** obtenga las condiciones jurídicas, financieras y técnicas necesarias para cumplir las **CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS** y por ende dar inicio a la **FASE DE CONSTRUCCIÓN**.

118  
+110

Para efectos del presente contrato, se entenderá cumplida las **CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS** para cada una de las dos (2) subetapas del **PROYECTO**, una vez **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** acredite ante la **FIDUCIARIA** con lo siguiente:

**PARA LA PRIMERA SUBETAPA:**

1. Licencia de Construcción del **PROYECTO** con constancia de ejecutoria y cuyo titular sea **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**. Esta licencia deberá incluir los planos aprobados de la misma.
2. Constancia de radicación de documentos para la enajenación de bienes inmuebles destinados a vivienda.
3. **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** deberá acreditar la suscripción de **CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIOS** con compromisos de aporte que representen una suma mínima para la primera subetapa de **CUARENTA Y UN MIL DOSCIENTOS MILLONES TRESCIENTOS DIECIOCHO MIL CINCUENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$41'200.318.050, 00)**, de los cuales se encuentren en caja en el **FIDEICOMISO** una suma equivalente mínima al diez por ciento (10%).
4. La Certificación expedida por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** de haber suscrito igual número de **CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA** con los mismos **ADQUIRENTES** que acrediten el numeral anterior.
5. **LOS ADQUIRENTES** que serán tenidos en cuenta, para efectos de ser considerados dentro de la presente cláusula no podrán encontrarse en mora superior a sesenta (60) días en cuanto a los recursos que se obligaron a entregar conforme con los correspondientes **CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO**, así como tampoco podrán existir partidas pendientes por identificar, con respecto a pagos que estos hayan realizado. A su vez, tampoco se podrán tener en cuenta **LOS ADQUIRENTES** que sean cónyuges o compañeros permanentes, o que se encuentren dentro del segundo grado de consanguinidad o segundo de afinidad o primero civil del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y/o con los representantes legales, socios o accionistas, o miembros de la Junta Directiva de la sociedad **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.
6. Que el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y/o **EL FIDEICOMISO** cuenta(n) con la aprobación del **CRÉDITO** por parte del **BANCO** que permita que el **PROYECTO** cuente con cierre financiero. En el evento que la aprobación del **CRÉDITO** por parte del **BANCO** incluya condiciones de compromisos de aporte o recaudo (caja) superiores a las aquí establecidas, para el desembolso del **CRÉDITO**, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** deberá acreditarlas para que el **FIDEICOMISO** ponga a su disposición los recursos de **LOS ADQUIRENTES**.
7. Constancia de adquisición y pago de pólizas de seguro expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia que amparen, por lo 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 la(s) cual(es) se debe designar como beneficiario al **BANCO** y/o al **FIDEICOMISO**.
8. Que el(los) **BIEN(ES) INMUEBLE(S)** sobre el cual se va a desarrollar el **PROYECTO** sea de propiedad del **FIDEICOMISO LOTE** y que éste(os) se encuentre(n) libre(s) de cualquier gravamen, afectación o limitación al dominio, lo cual se acreditará con el respectivo certificado de tradición y libertad del bien inmueble cuya fecha de expedición no sea mayor a diez días calendario, salvo la Hipoteca Abierta Sin Límite de Cuantía que se encuentra registrada en la anotación No. 2 del certificado de libertad y tradición del **BIEN(ES) INMUEBLE(S)** y que fue constituida a través de la escritura pública número 1663 de fecha dieciocho (18) de septiembre de dos mil diecisiete (2017), otorgada en la Notaría Cuarenta y Dos (42) de Bogotá D.C. Además será requisito que el(los) **BIEN(ES) INMUEBLE(S)** cuenten con un estudio de títulos con concepto favorable del abogado que lo realice, el cual será el que para tal efecto sea escogido por la **FIDUCIARIA**.



9. La designación del SUPERVISOR TÉCNICO con su respectiva hoja de vida.
10. La entrega por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR del flujo de caja y factibilidad actualizados del PROYECTO, incluidos los planos del mismo aprobados por la curaduría urbana correspondiente.
11. Certificación del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y contador o revisor fiscal, de haber dado cumplimiento a las condiciones jurídicas, financieras, administrativas y técnicas mencionadas en este contrato, de haber alcanzado el punto de equilibrio financiero y de contar con los recursos suficientes para el desarrollo del PROYECTO, que garanticen el cierre financiero del mismo, en la cual se deberá certificar expresamente que ninguno de los ADQUIRENTES tenidos en cuenta tiene las calidades de filiación señaladas en la presente cláusula.

El plazo que tiene EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR para acreditar el cumplimiento de dichas condiciones para la primera subetapa será de treinta y seis (36) meses contados desde la fecha de firma del presente documento.

**PARA LA SEGUNDA SUBETAPA:**

1. Licencia de Construcción del PROYECTO con constancia de ejecutoria y cuyo titular sea EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR. Esta licencia deberá incluir los planos aprobados de la misma.
2. Constancia de radicación de documentos para la enajenación de bienes inmuebles destinados a vivienda.
3. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá acreditar la suscripción de CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO con compromisos de aporte que representen una suma mínima para la segunda subetapa de SETENTA Y SEIS MIL CIENTO VEINTIDÓS MILLONES QUINIENTOS SIETE MIL TRESCIENTOS UN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$76.122.507.301,00), de los cuales se encuentren en caja en el FIDEICOMISO una suma equivalente mínima al diez por ciento (10%).
4. La Certificación expedida por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR de haber suscrito igual número de CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA con los mismos ADQUIRENTES que acrediten el numeral anterior.
5. LOS ADQUIRENTES que serán tenidos en cuenta, para efectos de ser considerados dentro de la presente cláusula no podrán encontrarse en mora superior a sesenta (60) días en cuanto a los recursos que se obligaron a entregar conforme con los correspondientes CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO, así como tampoco podrán existir partidas pendientes por identificar, con respecto a pagos que estos hayan realizado. A su vez, tampoco se podrán tener en cuenta LOS ADQUIRENTES que sean cónyuges o compañeros permanentes, o que se encuentren dentro del segundo grado de consanguinidad o segundo de afinidad o primero civil del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y/o con los representantes legales, socios o accionistas, o miembros de la Junta Directiva de la sociedad FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
6. Que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y/o el FIDEICOMISO cuente(n) con la aprobación del CRÉDITO por parte del BANCO que permita que el PROYECTO cuente con cierre financiero. En el evento que la aprobación del CRÉDITO por parte del BANCO incluya condiciones de compromisos de aporte o recaudo (caja) superiores a las aquí establecidas, para el desembolso del CRÉDITO, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá acreditarlas para que el FIDEICOMISO ponga a su disposición los recursos de LOS ADQUIRENTES.
7. Constancia de adquisición y pago de pólizas de seguro expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia que amparen, por lo 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 la(s) cual(es) se debe designar como beneficiario al BANCO y/o al FIDEICOMISO.

8. Que el(los) BIEN(ES) INMUEBLE(S) sobre el cual se va a desarrollar el PROYECTO sea de propiedad del FIDEICOMISO LOTE y que éste(os) se encuentre(n) libre(s) de cualquier gravamen, afectación o limitación al dominio, lo cual se acreditará con el respectivo certificado de tradición y libertad del bien inmueble cuya fecha de expedición no sea mayor a diez días calendario, salvo la Hipoteca Abierta Sin Límite de Cuantía que se encuentra registrada en la anotación No. 2 del certificado de libertad y tradición del BIEN(ES) INMUEBLE(S) y que fue constituida a través de la escritura pública número 1663 de fecha dieciocho (18) de septiembre de dos mil diecisiete (2017), otorgada en la Notaría Cuarenta y Dos (42) de Bogotá D.C. Además será requisito que el(los) BIEN(ES) INMUEBLE(S) cuenten con un estudio de títulos con concepto favorable del abogado que lo realice, el cual será el que para tal efecto sea escogido por la FIDUCIARIA.
9. La designación del SUPERVISOR TÉCNICO del PROYECTO, con su respectiva hoja de vida.
10. La entrega por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR del flujo de caja y factibilidad actualizados del PROYECTO, incluidos los planos del mismo aprobados por la curaduría urbana correspondiente.
11. Certificación del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y contador o revisor fiscal, de haber dado cumplimiento a las condiciones jurídicas, financieras, administrativas y técnicas mencionadas en este contrato, de haber alcanzado el punto de equilibrio financiero y de contar con los recursos suficientes para el desarrollo del PROYECTO, que garanticen el cierre financiero del mismo, en la cual se deberá certificar expresamente que ninguno de los ADQUIRENTES tenidos en cuenta tiene las calidades de filiación señaladas en la presente cláusula.

El plazo que tiene EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR para acreditar el cumplimiento de dichas condiciones para la segunda subetapa será de cuarenta y ocho (48) meses contados desde la fecha de firma del presente documento.

Vencidos los plazos previstos en los párrafos anteriores sin que se haya acreditado el cumplimiento de las condiciones antes enunciadas, LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO informará a LOS ADQUIRENTES dicho evento y procederá a restituir a cada uno de LOS ADQUIRENTES los recursos que se encuentren en sus encargos fiduciarios en el Fondo de Inversión Colectiva, junto con los rendimientos que estos pudieren generar, situación o evento que se estipulará expresamente en los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO.

Esto sin perjuicio que los ADQUIRENTES soliciten a la FIDUCIARIA la restitución de los recursos que se encuentren en sus encargos fiduciarios en el Fondo de Inversión Colectiva una vez se enteren que no se cumplieron LAS CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS.

**PÁRAGRAFO PRIMERO:** En el evento que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR acredite ante la FIDUCIARIA las condiciones jurídicas, financieras y técnicas necesarias para cumplir las **CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS**, LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO informará a los ADQUIRENTES de dicho cumplimiento por parte de este.

## 7.2. FASE DE CONSTRUCCIÓN:



**FASE DE CONSTRUCCIÓN:** Se inicia a partir de la fecha en que se declare terminada exitosamente la etapa o **FASE PREOPERATIVA** y por ende acreditado, ante la **FIDUCIARIA**, las **CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS** de cada una de las dos (2) subetapas del **PROYECTO**, esto es que se haya dado cumplimiento a todas y cada una de las condiciones enunciadas en la presente cláusula.

Iniciada la **FASE DE CONSTRUCCIÓN**, LA **FIDUCIARIA**, por solicitud de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, mediante el diligenciamiento y firma del documento denominado Orden de Giro, procederá a entregar los recursos aportados, para lo cual se deberá adelantarse el trámite operativo que indique la **FIDUCIARIA**. **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a impartir instrucciones de giro única y exclusivamente para el pago de costos y gastos del **PROYECTO**, so pena de quedar facultada la **FIDUCIARIA** de dar por terminado el presente contrato de manera unilateral y sin lugar a pago de indemnizaciones o compensaciones a favor de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, **BENEFICIARIO** o de los **ADQUIRENTES**.

**EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** estima que la duración de la **FASE DE CONSTRUCCIÓN** será de aproximadamente treinta y seis (36) meses contados a partir de la finalización de la **FASE PREOPERATIVA** de cada una de las dos (2) subetapas del **PROYECTO**. Sin perjuicio de lo anterior, el plazo aquí establecido podrá ampliarse en el evento en el que, por circunstancias ajenas al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, que constituyan caso fortuito o fuerza mayor, se vea retrasada la obra por hechos ajenos a la voluntad del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, tales como pero sin limitarse a demora en la instalación de servicios públicos, huelgas, paros, pandemias, etc. En cualquier caso, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** podrá requerir a **LOS ADQUIRENTES** de forma anticipada para cumplir con la **FASE DE ESCRITURACIÓN** de los inmuebles, siempre que esto no afecte la forma de pago establecida en los **CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA** suscritos por los **ADQUIRENTES**.

### 7.3. FASE DE ESCRITURACIÓN:

Una vez **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** certifique a la **FIDUCIARIA** la terminación a satisfacción de la **FASE DE CONSTRUCCIÓN**, se dará inicio a la **FASE DE ESCRITURACIÓN**, para lo cual se requerirá que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**:

1. Haya legalizado de manera detallada todos los costos y gastos que se hayan ejecutado para la construcción del **PROYECTO** y que se encuentren debidamente conciliados con la **FIDUCIARIA**. En ningún caso será admisible el registro globalizado de los costos del proyecto a título de mejoras.
2. Haya obtenido los certificados correspondientes expedidos por las entidades correspondientes, de conformidad con las normas legales vigentes y aquellas que las modifiquen adicionen o complementen.

**OCTAVA.- REALIZACIÓN DE GIROS:** Una vez se acredite el cumplimiento de las **CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS**, por parte de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, los giros se realizarán según los procedimientos internos determinados por **LA FIDUCIARIA** para tal fin, los cuales serán informados en la reunión pre-operativa y que constan en el instructivo de órdenes de giro publicado en la página web de **LA FIDUCIARIA**.

En todo caso, cuando se trate de giros ordenados a través del sistema previsto para tal fin, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga específicamente a:

- a. No permitir que terceras personas operen el servicio mediante el usuario y clave y/o seguridades adicionales que se llegaren a establecer.

120 118

- b. Establecer los controles necesarios a fin de evitar que terceras personas no autorizadas puedan operar el servicio, sin perjuicio de la responsabilidad que asume **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** por dichas operaciones.
- c. Seguir las recomendaciones en cuanto a forma de operar y seguridades del Servicio.
- d. Guardar debida reserva sobre la forma, manejo, funcionalidades y facilidades del Servicio.
- e. Informar a los usuarios que operan el servicio, las condiciones de uso y las recomendaciones de seguridad impartidas por **LA FIDUCIARIA**.
- f. En el evento en que exista pérdida o hurto de la información requerida para operar el servicio **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a informarlo de manera inmediata a **LA FIDUCIARIA**, so pena de la responsabilidad que asuma **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** por el no cumplimiento de esta obligación.

Por ende, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** será el único responsable, entre otros, por los siguientes eventos:

- a. Por el uso indebido del Servicio por parte de las personas autorizadas o por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**. En consecuencia, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** asume toda la responsabilidad de las operaciones ordenadas mediante el Servicio al sistema de computación de **LA FIDUCIARIA**, sin requisito distinto a que la orden se haya impartido a través del Servicio y empleando el usuario y la clave y/o seguridades adicionales, en los términos establecidos en el presente documento.
- b. Por los perjuicios de cualquier naturaleza que pueda sufrir **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** a consecuencia de una imposibilidad, demora o deficiente transmisión de los datos u operaciones solicitadas en su sistema de computación, a causa de fallas en el equipo de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, redes telefónicas u otras ajenas al control de **LA FIDUCIARIA**.
- c. Si las operaciones no pueden realizarse por causas atribuidas a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, tales como falta o insuficiencia de fondos en sus cuentas o por incorrecta operación del sistema, omisiones o insuficiencia de información en los formularios y solicitudes, por daños en los sistemas de transmisión de datos, u otros que estén por fuera del control de **LA FIDUCIARIA**.
- d. Cualquier acto, omisión o garantía ofrecidos por Proveedores, Sitios de Terceros, y cualquier otra persona se realiza bajo responsabilidad del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, pues **LA FIDUCIARIA** queda desligada de cualquier negocio celebrado entre **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y dichos terceros.
- e. **LA FIDUCIARIA** no estará obligada a validar la información de los pagos que realice **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** a través del Servicio, por lo tanto, los errores en las sumas pagadas, la obligación objeto de pago, la identificación y cualquier otra información suministrada por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, son su responsabilidad.
- f. **LA FIDUCIARIA** no es responsable por casos de fuerza mayor, caso fortuito, causa extraña o hecho de un tercero y que en un momento puedan ocasionarle perjuicios a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** que imposibilite, demore, desvíe o altere la realización de operaciones y/o transacciones.
- g. Por perjuicios derivados de inconvenientes ocasionados por el hecho de que el proveedor de bienes o servicios no actualice oportunamente sus bases de datos de facturación, o porque hubiese efectuado actualizaciones con datos errados y que, como consecuencia de ello, el pago no pueda hacerse o se realice por un valor o en una fecha errados.
- h. Por la información publicada en los sitios con los cuales la página web tiene vínculos.

**PARÁGRAFO:** Por instrucción expresa del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, la cual se imparte con la firma del presente documento, **ACCIÓN** como vocera del **FIDEICOMISO** podrá abstenerse de realizar los giros solicitados, en el evento en que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y su revisor fiscal no hayan reportado formalmente ante el **FIDEICOMISO** las mejoras realizadas en el **FIDEICOMISO** dentro del mes



DIRECCIÓN JURÍDICA

siguiente a que se haya(n) realizado el (los) giro(s) correspondiente(s) y/o no haya remitido los soportes del destino de los giros realizados previamente.

#### **NOVENA.- INSTRUCCIONES Y PRELACIÓN DE GIROS:**

**9.1. INSTRUCCIONES:** En desarrollo del presente contrato, la **FIDUCIARIA** atenderá las siguientes instrucciones:

- 9.1.1** Recibir y administrar los recursos provenientes de los aportes realizados por **LOS ADQUIRENTES** y del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.
- 9.1.2** Invertir los **RECURSOS** en el fondo de inversión colectiva denominado Fondo Abierto Acción Uno.
- 9.1.3** Una vez cumplidas las **CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS**, realizar los giros que sean ordenados por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, con cargo a los recursos entregados por los **ADQUIRENTES**.
- 9.1.4** Realizar los giros que instruya **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** con cargo a los recursos aportados por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, sin necesidad de haberse acreditado el cumplimiento de **LAS CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS**.
- 9.1.5** Girar los recursos provenientes del **CRÉDITO** de conformidad con las instrucciones impartidas por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.
- 9.1.6** Suscribir, como vocera y administradora del **FIDEICOMISO**, los títulos de deuda cuando el **FIDEICOMISO** celebre contratos de mutuo con el **BANCO**.
- 9.1.7** Otorgar las autorizaciones, certificaciones, poderes y coadyuvancias que solicite **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y que tengan relación con el **BIEN INMUEBLE** del **FIDEICOMISO LOTE**, siempre y cuando **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** de este último así lo haya autorizado. Sin perjuicio de lo anterior, la **FIDUCIARIA**, en su propio nombre y como vocera y administradora del **FIDEICOMISO LOTE** y del **FIDEICOMISO**, no otorgará poderes para la consecución de licencias urbanísticas en cualquiera de sus modalidades o para la modificación de las mismas.
- 9.1.8** Las demás que sean impartidas por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y que se encuentren enmarcadas dentro del objeto del presente contrato.

En desarrollo del presente contrato el facultado para impartir instrucciones a la **FIDUCIARIA** será **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

Las instrucciones serán acatadas por la **FIDUCIARIA** siempre y cuando las mismas sean acordes al objeto del presente contrato y sean impartidas por la persona facultada para tales efectos, con el lleno de requisitos legales y contractuales.

Cualquier instrucción impartida en contravía de lo aquí dispuesto, podrá ser desatendida por la **FIDUCIARIA**.

**9.2. PRELACIÓN DE GIROS:** Los giros que instruya **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se atenderán con el siguiente orden de prelación:

- 9.2.1** Los asociados al pago de la comisión fiduciaria, costos y gastos del **FIDEICOMISO** y del **FIDEICOMISO LOTE**.
- 9.2.2** Gastos financieros, en el evento en que el **FIDEICOMISO** sea titular de un **CRÉDITO** por el **BANCO**.
- 9.2.3** Los demás que sean instruidos por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

**DÉCIMA.- OBLIGACIONES DE LAS PARTES Y FUNCIONES DEL SUPERVISOR TÉCNICO:** Son obligaciones de las partes, las siguientes:

REVISIÓN JURÍDICA

### 10.1. DEL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR

- 10.1.1 Actuar como constructor, gerente y promotor del **PROYECTO** y cumplir todas las obligaciones que tales calidades acarreen en la ejecución del mismo.
- 10.1.2 Tramitar por su cuenta y bajo su responsabilidad la licencia de construcción para el desarrollo del **PROYECTO**, de conformidad con lo establecido en el Decreto 1077 de 2.015 y las demás normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.
- 10.1.3 Ejecutar la construcción del **PROYECTO** conforme a lo aprobado en la licencia de construcción.
- 10.1.4 Velar por el cumplimiento de las obligaciones a cargo de sus proveedores y contratistas.
- 10.1.5 Actuar como deudor solidario o avalista del **CRÉDITO** que otorgue el **BANCO** al **FIDEICOMISO**, para la financiación del **PROYECTO**, para lo cual deberá tramitar cualquier autorización interna que requiera, en caso de no tener capacidad para endeudarse, sin la autorización de algún de sus órganos corporativos.
- 10.1.6 Reportar y registrar en el **FIDEICOMISO LOTE**, discriminadamente, los costos y gastos ejecutados con cargo a los **RECURSOS**, dentro de los treinta (30) días corrientes siguientes a la fecha en la que la **FIDUCIARIA**, haya realizado el respectivo giro con cargo a los recursos del **FIDEICOMISO**.
- 10.1.7 Abstenerse de recibir directamente o a través de empleados, representantes, apoderados, agentes o cualquier otra persona, recursos de **LOS ADQUIRENTES** o del **ACREEDOR** o de cualquier otro tercero que tenga intención de vincularse al presente **FIDEICOMISO**. El incumplimiento de esta obligación dará lugar a que LA **FIDUCIARIA** pueda terminar el presente contrato y los **CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO** de manera unilateral y sin lugar al pago de indemnizaciones o compensaciones a su favor o de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** o de los **ADQUIRENTES**.
- 10.1.8 Certificar a la **FIDUCIARIA**, con una periodicidad mínima de seis (6) meses, el avance de la obra y los costos y gastos ejecutados en el **PROYECTO**. La certificación se deberá emitir con corte al 30 de junio y 31 de diciembre de cada año dentro de los diez días calendario siguientes a la fecha del corte.
- 10.1.9 Remitir a la **FIDUCIARIA** la información necesaria para realizar los registros contables correspondientes.
- 10.1.10 Destinar los **RECURSOS** única y exclusivamente a la ejecución del **PROYECTO** y velar por que se cumpla con dicha destinación a sus contratistas, socios o cualquier tercero que ejecute el **PROYECTO**.
- 10.1.11 Administrar el sistema de costeo del **PROYECTO** y efectuar los reportes a la **FIDUCIARIA**, en los términos indicados en el numeral 1.1.8 anterior.
- 10.1.12 Constituir las pólizas que amparen los riesgos de la obra, maquinaria, terceros y responsabilidad civil extracontractual, durante toda la vigencia del presente contrato, cuyo beneficiario sea el **FIDEICOMISO LOTE** o el **BANCO**.
- 10.1.13 Constituir la póliza todo riesgo constructor y cuyo titular sea el **FIDEICOMISO LOTE** o el **BANCO**.
- 10.1.14 Entregar informes respecto del grado de avance del proyecto inmobiliario, cada seis (6) meses y el método de cálculo usado para su determinación. En el caso en que el proyecto presente un retraso o suspensión en su desarrollo, se deberán revelar las razones de dicha circunstancia.
- 10.1.15 Actualizar anualmente la información de conocimiento del cliente para efectos de dar cumplimiento con las normas sobre administración del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo - **SARLAFT**.
- 10.1.16 Informar a la **FIDUCIARIA**, el método de cálculo utilizado para determinar el avance de obra del **PROYECTO**, y anexarse a la certificación de avance de obra señalado en el numeral 1.1.8 de la presente cláusula.
- 10.1.17 Informar de manera inmediata a la **FIDUCIARIA** todas las demoras y suspensiones que pudiesen afectar el desarrollo del **PROYECTO**.

*[Firma manuscrita]*  
Banco

*[Firma manuscrita]*  
Banco

- 10.1.18 Obtener, como condición para dar inicio a la **FASE DE ESCRITURACIÓN**, los certificados que se requieran por parte de entidades correspondientes, de conformidad con las normas legales vigentes y aquellas que las modifiquen, adicionen o complementen.
- 10.1.19 Entregar a la **FIDUCIARIA**, a más tardar el quinto (5) día hábil siguiente a la fecha en que se le solicite, los recursos necesarios para la celebración, ejecución y terminación del presente **FIDEICOMISO**, así mismo los recursos para atender los pagos de sus honorarios y en general los gastos y costos que se generen con ocasión del presente contrato.
- 10.1.20 Informar por escrito a la **FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfonos, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato, tanto para personas naturales como jurídicas, con base en lo dispuesto en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera y todas aquellas que la aclaren, modifiquen o adicionen. Igualmente, se obliga a enviar original del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente contrato, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a que dichos documentos sean expedidos o presentados.
- 10.1.21 Pagar a la **FIDUCIARIA** la remuneración pactada en este contrato, la cual desde ahora autoriza para que sea descontada directa, automática y prioritariamente por la **FIDUCIARIA** de los recursos administrados en el **FIDEICOMISO**.
- 10.1.22 Otorgar a la fecha de la firma del presente contrato un pagaré suscrito en blanco con carta de instrucciones conforme a lo dispuesto en el artículo 622 del Código de Comercio, a favor de la **FIDUCIARIA**, a fin de que pueda ser diligenciado para el cobro de las sumas que resulten a cargo de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.
- 10.1.23 Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del **FIDEICOMISO** o por obligaciones que no los afecten, en el caso de que la **FIDUCIARIA** no lo hiciere.
- 10.1.24 Dar cumplimiento a todas las normas sobre información al consumidor, en especial las establecidas en la Circular 6 de 2012, proferida por la Superintendencia de Industria y Comercio.
- 10.1.25 Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores y en general toda la información financiera del **PROYECTO**, incluido un control de la contabilidad del mismo.
- 10.1.26 Llevar la cartera de los aportes a los cuales se obligan **LOS ADQUIRENTES** y causar e informar a **LA FIDUCIARIA** los intereses que debe cargar a cada uno de ellos en caso de mora en el cumplimiento de los compromisos de aporte que se establezcan en los respectivos **CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO**.
- 10.1.27 Elaborar bajo su exclusiva responsabilidad frente a los aspectos técnicos y jurídicos, el reglamento de propiedad horizontal, las escrituras de servidumbre para desarrollar el **PROYECTO**, que legalmente deban ser suscritas por la **FIDUCIARIA**, como vocera y administradora del **FIDEICOMISO LOTE**.
- 10.1.28 Coordinar la presentación, trámite, prorrateo y subrogación de los créditos individuales que otorguen las entidades crediticias que financien el proyecto, respecto de **LOS ADQUIRENTES** que se lo soliciten.
- 10.1.29 Gestionar ante las empresas de servicios públicos domiciliarios, la disponibilidad de los mismos y la instalación de las acometidas provisionales y definitivas de estos.
- 10.1.30 Abstenerse de utilizar el **FIDEICOMISO** para realizar actividades que directamente no pueda ejecutar.

- 10.1.31 Seleccionar y contratar bajo su responsabilidad y a su costa, al **SUPERVISOR TÉCNICO**, en los términos de la Ley 1.796 del 13 de julio de 2016 y las demás normas que la complementen, modifiquen o adicionen.
- 10.1.32 Confirmar debidamente el alcance del Programa de control de calidad exigido por el supervisor técnico independiente.
- 10.1.33 Remitir a las autoridades encargadas de ejercer el control urbano las copias de las actas de supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra o la Certificación Técnica de Ocupación.
- 10.1.34 En caso de diferencias entre el supervisor técnico independiente y el director de la construcción, incorporar el Acta de Resolución, debidamente suscrita, en la bitácora del proyecto y entregar una copia simple de la misma al supervisor técnico independiente y al director de la obra. A su vez, de requerirse, asumir el costo de los honorarios de los árbitros que conformen el Tribunal Arbitral de Supervisión Técnica y Dirección de Construcción, que normativamente le corresponda al titular de la licencia.
- 10.1.35 Dar cumplimiento a la totalidad de obligaciones contenidas en la Ley 400 de 1997, así como los instrumentos que la desarrollen y complementen, incluyendo todas las obligaciones asignadas al propietario, en consideración al esquema fiduciario utilizado, de conformidad con la normatividad derivada de la citada norma.
- 10.1.36 Contratar bajo su responsabilidad y a su costa al **SUPERVISOR TÉCNICO del PROYECTO**.
- 10.1.37 Entregar la cartilla de negocios fiduciarios expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia a cada uno de **LOS ADQUIRENTES** que se vinculan al **PROYECTO**.
- 10.1.38 Avisar a la **FIDUCIARIA** de cualquier imprevisto o alteración grave que hiciera temer por el desarrollo oportuno o por el éxito del **FIDEICOMISO**.
- 10.1.39 Dar cumplimiento a todas las obligaciones formales y sustanciales relacionadas con los impuestos de carácter, nacional, departamental o distrital/municipal que se causen por el desarrollo del **PROYECTO** y la comercialización de las unidades inmobiliarias del mismo, en su condición de comercializador.
- 10.1.40 Revisar el informe de rendición de cuentas enviado por **LA FIDUCIARIA** e indicar si sobre este documento existe alguna observación, dentro de los (30) días siguientes a su recepción.
- 10.1.41 Responder, ante **LOS ADQUIRENTES**, por los vicios redhibitorios y por evicción que pudieren recaer sobre los bienes inmuebles una vez sean transferidos por el **FIDEICOMISO LOTE** a favor de **LOS ADQUIRENTES**, en virtud de la transferencia a estos realizada por el **FIDEICOMISO LOTE**.
- 10.1.42 Entregar a los posibles **ADQUIRENTES** información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las unidades inmobiliarias, en cumplimiento a lo establecido en la Ley 1480 de 2011 y/o las demás normas que la modifiquen, complementen o sustituyan.
- 10.1.43 Las demás establecidas en el presente contrato y en las normas legales vigentes.

**10.2. De la FIDUCIARIA:**

- 10.2.1 Constituir un patrimonio autónomo con los recursos entregados por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.
- 10.2.2 Rendir cuentas comprobadas de su gestión en los términos de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia y el Código de Comercio.
- 10.2.3 Realizar diligentemente todos los actos necesarios para la administración de los bienes fideicomitidos de acuerdo con lo establecido en el presente contrato.

ESTADO DE CUENTAS  
RENTAS Y GASTOS  
SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA



- 10.2.4 Revisar que se encuentren dadas las **CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS** antes de permitir que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** dispongan de los recursos entregados por **LOS ADQUIRENTES**.
- 10.2.5 Revisar que se encuentren dadas las condiciones técnicas, financieras y jurídicas para que el proyecto llegue a término, antes de permitir que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** disponga de los recursos entregados por **LOS ADQUIRENTES**.
- 10.2.6 Mantener los bienes fideicomitidos separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
- 10.2.7 Llevar la contabilidad del **FIDEICOMISO** tomando en consideración su calidad de **PATRIMONIO AUTÓNOMO** en todas las **FASES** de conformidad con las normas correspondientes.
- 10.2.8 Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes fideicomitidos contra actos de terceros, de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** o de los **ADQUIRENTES**. En consecuencia, ejercerá los derechos y las acciones y propondrá las excepciones derivadas de esos mismos derechos, respecto de los bienes del **FIDEICOMISO**. Para el cabal cumplimiento de esta obligación, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** proporcionará a la **FIDUCIARIA** la información que sea requerida y será por tanto responsable de los perjuicios que el **FIDEICOMISO** sufra por omisiones o errores en tal información. De igual forma **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** deberá suministrar los recursos necesarios para que la **FIDUCIARIA** pueda ejercer debidamente la defensa de los bienes, exonerándola de cualquier responsabilidad por omisión en caso de que no se suministren oportunamente los dineros solicitados, siempre y cuando estos no puedan ser descontados de los recursos fideicomitidos.
- 10.2.9 Llevar un registro de **LOS ADQUIRENTES** como acreedores beneficiarios.
- 10.2.10 Avisar al **FIDEICOMITENTE** cualquier imprevisto o alteración grave que hiciera temer por el desarrollo oportuno o por el éxito del **FIDEICOMISO** y tomar las medidas para mitigar los daños.
- 10.2.11 Facilitar al **FIDEICOMITENTE** el ejercicio de su derecho de información.
- 10.2.12 Como vocera y administradora del **FIDEICOMISO LOTE**, suscriba las escrituras de compraventa a favor de **LOS ADQUIRENTES**.
- 10.2.13 Pedir instrucciones al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, cuando en la ejecución del Contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales.
- 10.2.14 Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera de Colombia cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de las obligaciones contenidas en este acto constitutivo, cuando así lo exijan las circunstancias. Cuando LA **FIDUCIARIA** haga uso de esta facultad, todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado tendrán las consecuencias que derive dicha situación, por lo tanto, LA **FIDUCIARIA** podrá ejecutar las actividades que le sean posibles, sin que por este hecho pueda imputarse responsabilidad alguna. Situación que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** declara conocer y aceptar.
- 10.2.15 Gestionar que se entregue por cualquier medio verificable la cartilla de negocios fiduciarios expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia a cada uno de los **ADQUIRENTES** que se vinculan al **PROYECTO**, junto con copia del contrato de fiducia mercantil constitutivo del **FIDEICOMISO**.
- 10.2.16 Las demás establecidas en las normas legales vigentes.

Sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones que LA **FIDUCIARIA** contrae como vocera del **FIDEICOMISO LOTE** y el **FIDEICOMISO**, queda entendido que aquella no actuará en desarrollo del presente contrato como asesor jurídico, tributario, financiero, cambiario o de cualquier otra índole ante **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** o **LOS ADQUIRENTES**, y por tanto las decisiones que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** o **LOS ADQUIRENTES** o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos será responsabilidad única y exclusiva de estos.

123

Las obligaciones que contrae la **FIDUCIARIA**, con relación a la ejecución de la finalidad del presente contrato son de medio y no de resultado y, por lo tanto, no garantiza resultados específicos, responderá hasta por culpa leve en el desarrollo de su gestión. Además, la **FIDUCIARIA** solo será responsable por la recepción y giro con cargo a los recursos existentes en el **FIDEICOMISO**, por lo tanto no está obligada a asumir con recursos propios financiación alguna derivada del presente contrato, y no responderá por las obligaciones de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** ni por los incumplimientos que por defecto en la entrega de los recursos necesarios para efectuar los pagos se puedan presentar durante la ejecución del contrato. **LA FIDUCIARIA** se obliga a realizar diligentemente todos los actos necesarios para la cumplida ejecución del objeto de este contrato, y no será responsable por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

La **FIDUCIARIA** no garantiza ni la viabilidad del proyecto ni su adecuada operación, así como tampoco cubre los riesgos de construcción y/o los riesgos financieros propios de la inversión.

Durante la ejecución del **PROYECTO** también se corren riesgos ajenos a la responsabilidad de La **FIDUCIARIA**, como los relacionados con fenómenos naturales, retrasos y/o problemas en el diseño, entre otros.

La **FIDUCIARIA** no respalda patrimonialmente el **PROYECTO** ni es responsable de los aspectos técnicos del mismo.

De la misma manera **LA FIDUCIARIA** no garantiza ningún tipo de rentabilidad de los **RECURSOS** aportados, por lo tanto, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, con la suscripción del presente contrato y **LOS ADQUIRENTES**, con la suscripción de los respectivos **CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO**, declaran que aceptan, conocen y entienden que **LA FIDUCIARIA** no será responsable por las fluctuaciones de dichos **RECURSOS**, así como tampoco lo será frente a las posibles pérdidas que pudieren generar.

### 10.3. De las funciones del **SUPERVISOR TÉCNICO**:

**EL PROYECTO** tendrá un **SUPERVISOR TÉCNICO**, que desempeñará todas las funciones en los términos establecidos en la Ley 1.796 del 13 de julio de 2016 y las demás normas que la complementen, modifiquen o adiciónen. El contrato de supervisión técnica será suscrito por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** por su cuenta.

**EL SUPERVISOR TÉCNICO** deberá contraer las siguientes obligaciones, las cuales asumirá frente a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**:

- 10.3.1 Llevar el control sobre la ejecución de la obra y vigilar el avance de la misma.
- 10.3.2 Enviar un informe por escrito a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, cuando a su juicio exista amenaza de la estabilidad física de la obra.
- 10.3.3 Elaborar informes mensuales sobre el estado de la obra.
- 10.3.4 Cumplir con las funciones señaladas en la ley, en el presente contrato, o en reglamentos sobre el desarrollo de esta actividad.
- 10.3.5 Emitir el **CERTIFICADO TÉCNICO DE OCUPACIÓN** cuando la obra o las fases que con este se determinen de la obra se encuentre terminada.
- 10.3.6 Las demás establecidas en las normas legales vigentes.

**EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se asegurará que en el contrato que suscriba con **EL SUPERVISOR TÉCNICO**, quede la previsión de que este conoce el presente contrato y que se obliga a cumplir las funciones aquí previstas.

**DÉCIMA PRIMERA.- DERECHOS DE LAS PARTES:** Son derechos de las partes, los siguientes:



REVISIÓN JURÍDICA

Revisión Jurídica  
Calle 93

**11.1 De la FIDUCIARIA:**

- 11.1.1 Cobrar al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR la remuneración señalada en este contrato.
- 11.1.2 Exigir al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR el pago de los gastos y costos que se generen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación de este contrato de fiducia mercantil, así como todos los demás que se causen con relación a los bienes fideicomitidos.
- 11.1.3 Exigir al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR los recursos necesarios para que la FIDUCIARIA pueda ejercer debidamente la defensa de los bienes que conforman el FIDEICOMISO, exonerándola de cualquier responsabilidad por omisión en caso de que no se suministren oportunamente los dineros solicitados, siempre y cuando estos no puedan ser descontados de los recursos fideicomitidos.
- 11.1.4 Exigir al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR el valor anual del impuesto predial y las valorizaciones que estén a cargo de los inmuebles, exonerando a la FIDUCIARIA de cualquier responsabilidad por omisión en caso de que no se suministren oportunamente los dineros solicitados, siempre y cuando estos no puedan ser descontados de los recursos fideicomitidos.
- 11.1.5 Los demás que se deriven del presente contrato.

**11.2 DEL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y BENEFICIARIO:**

- 11.2.1 Exigir la rendición comprobada de cuentas de gestión de la FIDUCIARIA.
- 11.2.2 Exigir la entrega de los excedentes, una vez ejecutada la finalidad del presente contrato, incluido el pago de los pasivos a cargo del FIDEICOMISO.
- 11.2.3 Los demás establecidos en el presente contrato y en las normas legales vigentes.

**DÉCIMA SEGUNDA.- GASTOS DEL FIDEICOMISO:** Todos los costos, gastos y pagos, necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generan por su constitución, ejecución, desarrollo, disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que la remuneración de LA FIDUCIARIA serán a cargo de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, para lo cual, con la suscripción del presente contrato, se autoriza a la FIDUCIARIA para que sean descontados directamente de los recursos del FIDEICOMISO.

Se considerarán como gastos, incluyendo, pero sin limitar, los siguientes, los cuales serán descontados de los recursos del FIDEICOMISO en el siguiente orden de prioridad:

- 11.1.1 La comisión fiduciaria descontada mensualmente. (cuando existan recursos líquidos en el fideicomiso)
- 11.1.2 Los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la ejecución del contrato o para la defensa de los bienes del FIDEICOMISO, cuando las circunstancias así lo exijan. Dichos gastos deberán ser aprobados por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR dentro de los tres (3) días comunes siguientes a la comunicación por parte de la FIDUCIARIA por medio de la cual solicite su autorización. En caso de no existir pronunciamiento al respecto, la FIDUCIARIA podrá descontarlos sin necesidad de requisito adicional.
- 11.1.3 Los gastos bancarios, impuestos o similares que se generen en la ejecución y desarrollo del presente contrato, tales como impuesto de Timbre, gravamen a los movimientos financieros.
- 11.1.4 El pago de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) y otros gastos que se causen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación de este contrato, o de los actos y contratos en los cuales el FIDEICOMISO deba participar, de acuerdo con la ley o lo pactado que le corresponda asumir.
- 11.1.5 El pago de los honorarios para la protección de los bienes del FIDEICOMISO, así como los gastos en que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir LA FIDUCIARIA en defensa de los bienes del FIDEICOMISO. Dichos gastos deberán ser aprobados por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR dentro de los tres (3) días comunes siguientes a la comunicación por parte de la FIDUCIARIA por medio de la cual solicite su autorización. En caso de no

EXCELENTE JURÍDICA

127 +22

existir pronunciamiento al respecto, la FIDUCIARIA podrá descontarlos sin necesidad de requisito adicional.

- 11.1.6 El pago de las primas correspondientes a los seguros que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir la FIDUCIARIA en defensa de los bienes del FIDEICOMISO o en razón de procesos judiciales, administrativos, quejas, reclamos, sanciones, multas, querrelas de cualquier naturaleza. Dichos gastos deberán ser aprobados por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR dentro de los tres (3) días comunes siguientes a la comunicación por parte de la FIDUCIARIA por medio de la cual solicite su autorización. En caso de no existir pronunciamiento al respecto, la FIDUCIARIA podrá descontarlos sin necesidad de requisito adicional.
- 11.1.7 El pago del valor de las multas o sanciones que llegaren a causarse a cargo del FIDEICOMISO con ocasión del desarrollo del contrato de fiducia mercantil. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del FIDEICOMISO por solicitud de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa o judicial. Dichos gastos deberán ser aprobados por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR dentro de los tres (3) días comunes siguientes a la comunicación por parte de la FIDUCIARIA por medio de la cual solicite su autorización. En caso de no existir pronunciamiento al respecto, la FIDUCIARIA podrá descontarlos sin necesidad de requisito adicional.
- 11.1.8 Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente entre EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR según el caso, y LA FIDUCIARIA con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
- 11.1.9 Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del FIDEICOMISO.

**PARÁGRAFO PRIMERO.- LA FIDUCIARIA** no asume con recursos propios pagos derivados del presente contrato de fiducia mercantil.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.-** En el evento de que el FIDEICOMISO no tenga recursos para sufragar los conceptos de que trata la presente sección, estos serán pagados directamente por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR a LA FIDUCIARIA, con la sola demostración sumaria de los mismos dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta por parte de ésta en la dirección que se encuentre en sus registros. Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de LA FIDUCIARIA causarán intereses de mora una vez haya vencido el plazo para pagarlos a LA FIDUCIARIA, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la ley.

**PARÁGRAFO TERCERO.-** La certificación suscrita por el Representante Legal y contador de la FIDUCIARIA, en la que consten las sumas adeudadas por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, por concepto de costos y gastos, prestará mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas.

**DÉCIMA TERCERA.- REMUNERACIÓN:** La FIDUCIARIA, tendrá derecho a obtener la comisión que se indica a continuación:

1. Por concepto de estructuración del FIDEICOMISO, la suma de DOS MILLONES DE PESOS MCTE (\$2.000.000), pagadera a la firma del presente contrato. Esta comisión cubre la estructuración de las demás etapas subsiguientes del proyecto en mayor extensión siempre que los fideicomisos derivados correspondientes conserven la esencia de lo pactado en el presente contrato.
2. Durante la FASE PREOPERATIVA, LA FIDUCIARIA tendrá derecho a una comisión equivalente a UN SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE (1 SMMLV) pagaderos mensualmente durante la vigencia de dicha etapa, dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes, independientemente de si se emite o no factura por parte de la FIDUCIARIA.
3. Durante la vigencia de la FASE DE CONSTRUCCIÓN, LA FIDUCIARIA tendrá derecho a una comisión equivalente al cero punto tres (0.3%) de las ventas del proyecto estimadas en



REVISIÓN JURÍDICA

(\$141'427.098,630,00) para un total de CUATROCIENTOS VEINTICUATRO MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y UN MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS CON OCHENTA Y SEIS CENTAVOS MONEDA CORRIENTE (424'281.295,86), los cuales serán pagados dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes a partir de la fecha de iniciación de la FASE DE CONSTRUCCIÓN, en instalamentos mensuales, por treinta y cinco (35) meses. Esta comisión se pagará con cargo a los recursos del FIDEICOMISO y a falta de estos, serán pagados por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

Esta comisión se ajustará de acuerdo al valor final de comercialización del PROYECTO, es decir, que si el valor final de la comercialización aumenta ó disminuye respecto del presentado en la factibilidad del PROYECTO, el valor de la comisión fiduciaria pactada en el presente numeral podrá aumentar o disminuir, teniendo como referencia de cálculo el cero punto tres por ciento (0.3%) del valor final de comercialización del PROYECTO y la diferencia será pagada o descontada previamente al otorgamiento de la escritura pública de transferencia de la última UNIDAD INMOBILIARIA, o en el último caso, del número de escrituras que se requieran.

4. Durante la vigencia de la etapa de liquidación del presente contrato, LA FIDUCIARIA tendrá derecho a una comisión equivalente a UN SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE (1 SMMLV) pagaderos mensualmente durante la vigencia de dicha etapa, dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes, independientemente de si se emite o no factura por parte de la FIDUCIARIA.
5. Por cada modificación al presente contrato y cesión de participaciones fiduciarias y de derechos de beneficio de área, ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., tendrá derecho a una comisión equivalente a UN SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE (1 SMMLV), pagaderos como requisito para hacer la modificación o cesión respectiva.
6. Por la inversión de los recursos en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto Acción Uno, la FIDUCIARIA tendrá derecho a la remuneración señalada en el reglamento de dicho fondo de inversión colectiva, el cual EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR declara conocer y aceptar con la suscripción del presente contrato.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** En caso de que no existan recursos en el presente FIDEICOMISO para atender la remuneración de LA FIDUCIARIA, esta remitirá al FIDEICOMITENTE las respectivas facturas que deberán cancelarse dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha del recibo de las mismas. En caso de mora, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR reconocerá a LA FIDUCIARIA intereses de mora a la tasa máxima legal vigente al momento del pago. Esta comisión no incluye los costos en que incurra LA FIDUCIARIA para el cumplimiento de este contrato, como gastos financieros, impuestos, contribuciones de ley, entre otros, ni para la defensa de los bienes fideicomitidos aún después de la terminación del contrato, costos que serán descontados en igual forma o deberán ser pagados por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** La comisión fiduciaria referida en el numeral sexto se causará, liquidará y cobrará diariamente como una comisión de administración como gasto a cargo del respectivo fideicomiso en los términos del respectivo FIC.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Las comisiones enunciadas en la presente cláusula no incluyen IVA, el cual se cobrará de acuerdo con las leyes tributarias vigentes al momento de la facturación.

**PARÁGRAFO CUARTO:** Cualquier gestión adicional, no definida en este contrato será cobrada de manera independiente, según lo prescrito en el anexo denominado como tabla de comisiones adicionales de referencia. LA FIDUCIARIA se reserva el derecho de acceder o no a cumplir con la gestión adicional solicitada y especialmente podrá abstenerse si se encuentran pendientes de pago las comisiones fiduciarias que se establecen en esta cláusula.

125 123

**PARÁGRAFO QUINTO:** Los deudores de las presentes comisiones serán, solidariamente, **EL FIDEICOMISO** y **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en los términos aquí establecidos. En tal virtud, la **FIDUCIARIA** podrá descontar automáticamente de cualquier suma a favor de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y/o del Fideicomiso las comisiones que surjan por la gestión del **FIDEICOMISO**.

**PARÁGRAFO SEXTO:** La certificación suscrita por el Representante Legal y contador de la **FIDUCIARIA**, en la que consten las sumas adeudadas por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y **EL FIDEICOMISO**, por concepto de comisiones fiduciarias, prestará mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas.

**PARÁGRAFO SÉPTIMO:** LA **FIDUCIARIA** podrá descontarse, con cargo a los recursos del **FIDEICOMISO**, el pago de la comisión fiduciaria del **FIDEICOMISO LOTE**.

**PARÁGRAFO OCTAVO.** - La facturación de las comisiones y cualquier rubro adicional que se genere se deberá enviar al siguiente correo electrónico facturación@apiros.com.co. Sin perjuicio de lo anterior, quien esté obligado al pago de las comisiones fiduciarias, costos y gastos del **FIDEICOMISO** podrá solicitar a la **FIDUCIARIA** el cambio del correo indicado mediante comunicación dirigida a la **FIDUCIARIA**. El no recibo de la factura no exime al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** del pago de la comisión fiduciaria establecida en el presente contrato.

**PARÁGRAFO NOVENO.** - Las comisiones establecidas no incluyen los costos en que incurra **ACCIÓN** para el desarrollo de este contrato, tales como gastos financieros, impuestos, contribuciones de ley, entre otros, ni para la defensa de los **BIENES FIDEICOMITIDOS**, aún después de la terminación del contrato, costos que serán descontados en igual forma o pagados por el **FIDEICOMISO** y/o **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

**DÉCIMA CUARTA.- DURACIÓN:** El presente contrato tendrá la duración necesaria para la ejecución de su objeto y del **PROYECTO**.

**DÉCIMA QUINTA.- TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO:** Además de las causales establecidas en el artículo 1.240 del Código de Comercio, salvo las establecidas en el numeral 6) y 11), este contrato terminará cuando se produzca alguno de los siguientes eventos:

- a) Por mutuo acuerdo de las partes;
- b) Por haberse ejecutado completamente su objeto;
- c) Por decisión judicial debidamente ejecutoriada;
- d) Por haberse presentado renuncia del fiduciario, para lo cual deberá previamente surtir el trámite ante la Superintendencia Financiera de Colombia.
- e) **ACCIÓN** podrá dar por terminado el presente contrato, de manera unilateral, si en su ejecución sobrevinieren circunstancias que impidan su cabal cumplimiento, tales como:
  - 1. El incumplimiento por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** o **BENEFICIARIO** de atender los costos y gastos del **FIDEICOMISO**.
  - 2. Por el incumplimiento por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** o **BENEFICIARIO** en la obligación de actualizar anualmente la información para conocimiento del cliente de conformidad con las normas que regulan la administración de lavado de activos y financiación del terrorismo - SARLAFT.
  - 3. Por la inclusión del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** o **BENEFICIARIO** en cualquier lista restrictiva, incluyendo, pero sin limitar: Lista Clinton u Ofac.
  - 4. En el evento en que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** reciba directamente o por conducto de uno de sus empleados, representantes, apoderados o cualquier vinculado a cualquier título, recursos por parte de **LOS ADQUIRENTES**.

REVISIÓN JURÍDICA

5. Por el incumplimiento reiterado por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** de las obligaciones que contrae en virtud de la suscripción del presente contrato.
6. Por decretarse con respecto al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** o **BENEFICIARIO** el desmonte de operaciones, la intervención para administración o liquidación por autoridad competente por actividades de captación ilegal de recursos.
7. Por la imposibilidad de localizar al **FIDEICOMITENTE** o al **BENEFICIARIO** y su localización sea indispensable para ejecutar el presente contrato.
8. Por mora en el pago de comisiones fiduciarias por un periodo superior a noventa (90) días, durante cualquier momento en la ejecución del presente contrato.

**DÉCIMA SEXTA.- IRREVOCABILIDAD:** El presente contrato de fiducia mercantil es irrevocable, por lo que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** no podrá terminarlo o modificarlo de manera unilateral, salvo que medie la aprobación por parte de la **FIDUCIARIA** y de **LOS ADQUIRENTES**, cuando se afecten los derechos que estos adquieran en virtud de la suscripción de los **CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO**.

**DÉCIMA SÉPTIMA.- MODIFICACIÓN:** El presente contrato podrá ser modificado mediante otro si suscrito entre la **FIDUCIARIA**, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y el **BENEFICIARIO** teniendo en cuenta los siguientes lineamientos:

1. Si no hay **ADQUIRENTES** vinculados, o si existen **ADQUIRENTES** vinculados pero la modificación no afecta sus derechos, no será necesario contar con su aprobación.
2. Cuando se modifiquen las **CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS** y/o el plazo para el cumplimiento de las mismas, se requiere la aprobación de **LOS ADQUIRENTES** a la modificación realizada al contrato de fiducia. **LOS ADQUIRENTES** que no aprueben la modificación realizada podrán desistir de su vinculación sin lugar al cobro de penalidades.
3. Cuando la modificación afecte derechos de **LOS ADQUIRENTES** se requerirá la aprobación expresa de éstos.

**PARÁGRAFO.** - Se entenderá que se afectan los derechos de **LOS ADQUIRENTES**, en los siguientes casos: (i) cuando se pretenda modificar el **PROYECTO** en el sentido de aumentar o disminuir el área de las unidades comercializables y vinculadas a los **ADQUIRENTES**, si se hace mención de las mismas en el presente contrato, (ii) cuando se pretenda el cambio de naturaleza o de estructura del **PROYECTO** en los siguientes eventos: **a)** cambiar de **VIS** a no **VIS** o viceversa; **b)** cambiar de un proyecto comercial (locales - oficinas) a vivienda o viceversa; **c)** cambiar el número de niveles del **PROYECTO** cuando dicho cambio implique para los **ADQUIRENTES** un mayor valor a entregar del inicialmente establecido en los **CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO**; **d)** cuando se divida la construcción del **PROYECTO** en etapas o viceversa; (iv) cuando mediante modificación del contrato se pretenda cambiar al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, y (v) cuando se pretenda modificar la cláusula de obligaciones del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y/o de la **FIDUCIARIA**, salvo que se trate de una modificación solicitada para la financiación del **PROYECTO** y/o que verse sobre obligaciones ya pactadas a cargo del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y/o de la **FIDUCIARIA** y cuyo propósito sea precisar el alcance de las mismas.

**DÉCIMA OCTAVA.- LIQUIDACIÓN:** La etapa de liquidación del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, tendrá la duración necesaria para ese fin. Para ese efecto se llevarán a cabo las siguientes gestiones:

1. En el evento en que existan pasivos a cargo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** deberán cancelarlos a más tardar dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la presentación por parte de **LA FIDUCIARIA** de los documentos soportes. Sin perjuicio de lo anterior, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** de común acuerdo entre la **FIDUCIARIA** y **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** podrán fijar un plazo adicional.

126

2. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR procederá al pago de las sumas que se deban a LA FIDUCIARIA por concepto de su remuneración no pagada, según corresponda.
3. LA FIDUCIARIA, de conformidad con las instrucciones que reciba de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, procederá a transferir los bienes que aún se encuentren en el PATRIMONIO AUTÓNOMO a ellos directamente o a terceros a quienes ellos cedan sus derechos.
4. Posteriormente, LA FIDUCIARIA entregará rendición final de cuentas de su gestión al FIDEICOMITENTE, entendiéndose que si dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a dicha entrega no se formulan observaciones o diez (10) días después de haberse presentado las explicaciones solicitadas y sean aceptadas dentro de un término igual, se da por terminada satisfactoriamente la liquidación y en consecuencia el vínculo contractual que se generó con este contrato. Durante esta etapa, la FIDUCIARIA sólo podrá ejecutar actos tendientes a la liquidación del FIDEICOMISO.

**PARÁGRAFO PRIMERO.-** Todos los gastos del FIDEICOMISO pendientes de pago a la liquidación del presente contrato, que no pudieron ser cancelados con los recursos del mismo, serán asumidos automáticamente por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, quien tendrá la calidad de deudor frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por él con la firma del presente contrato, la cual será consignada en el acta de liquidación.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.-** En el evento que no sea posible la localización de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, o este no proceda con la suscripción del acta de terminación y liquidación, dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en la cual la FIDUCIARIA haya notificado por cualquier medio que la misma se encuentra lista para su firma, se procederá en la forma que se describe a continuación, luego de haberse agotado el procedimiento descrito en los literales anteriores en lo que fuere posible: (i) Si existieren recursos líquidos en el FIDEICOMISO, que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, éste desde ya, mediante el presente documento, otorga poder especial a LA FIDUCIARIA, para que en la doble calidad de entidad fiduciaria y apoderada de ésta, se adhiera, con dichos recursos, como inversionista a cualquiera de los fondos de inversión colectiva de ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. en nombre y por cuenta de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR según corresponda, o (ii) En el evento que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR no acuda a la liquidación del contrato, LA FIDUCIARIA queda facultada para efectuar la liquidación unilateralmente, documento al cual se le adjuntará la rendición final de cuentas.

**DÉCIMA NOVENA.- GESTIÓN DE RIESGO.** Los riesgos asociados al negocio fiduciario a que se refiere el presente contrato, son aquellos que han sido discutidos y analizados entre el cliente y LA FIDUCIARIA en forma previa a la celebración del presente contrato, en el mismo sentido a continuación se describen los mecanismos para el cumplimiento de las políticas y estándares establecidos por LA FIDUCIARIA para la gestión de tales riesgos:

**RIESGO OPERATIVO: LA FIDUCIARIA** cuenta con un Sistema de Administración de Riesgo Operacional (SARO) conformado por un conjunto de elementos tales como políticas, procedimientos, estructura organizacional adecuada y sistemas de información de monitoreo de riesgo, que le permiten una efectiva administración del riesgo operativo, entendido como la posibilidad de incurrir en pérdidas, generadas por fallas o inadecuaciones en el recurso humano, procesos, tecnología, infraestructura, o por la ocurrencia de acontecimientos externos. Este riesgo abarca el riesgo legal y reputacional asociados a tales factores.

**RIESGO DE MERCADO, LIQUIDEZ y CRÉDITO: ACCIÓN FIDUCIARIA** cuenta con los sistemas de administración de riesgo de mercado (SARM), liquidez (SARL) y crédito (SARC), los cuales están conformados por un conjunto de elementos tales como: políticas, procedimientos, estructura organizacional, metodologías y sistemas de información del mercado de valores, para el adecuado monitoreo y control de estos riesgos entendidos como la posibilidad de incurrir en pérdidas por efectos en las variaciones en tasas de interés o

ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
MINISTERIO DE JUSTICIA

precios, liquidez, y deterioro de la calidad crediticia o de solvencia de las entidades con las que se realice inversiones y/o transacciones en los mercados de valores.

Los sistemas implementados en la fiduciaria del SARM, SARL y SARC se ajustan a las normas establecidas por la Superintendencia Financiera de Colombia en la CBFC CE 100 del 95, y aplican las metodologías estándar de medición de riesgos allí establecidas para cada uno de los sistemas.

**RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO.-** LA FIDUCIARIA cuenta con procesos de vinculación, conocimiento y estudio de sus clientes, al igual que con un monitoreo de las operaciones realizadas dentro de la vigencia del contrato. LA FIDUCIARIA cuenta con los mecanismos de control necesarios que permiten detectar operaciones sospechosas e inusuales y proceder a tomar las decisiones pertinentes, de conformidad con el Manual implementado al interior de la misma, sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo SARLAFT.

Las partes con la suscripción del presente contrato se obligan a adoptar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares definidos para la gestión de los riesgos asociados al presente contrato, a dar a conocer tales mecanismos a los terceros interesados en vincularse al negocio y de igual forma se obliga a suministrar toda la información que sea requerida para la atención de los sistemas de administración de riesgos.

**DISPOSICIONES ANTI-CORRUPCIÓN Y ANTISOBORNO.-** Las partes declaran conocer las disposiciones anti-corrupción y anti-soborno, y que en esa medida, se encuentra prohibido pagar, prometer o autorizar el pago directo o indirecto de dinero o incurrir en cualquiera de las conductas descritas en la ley 1474 de 2011, mediante la cual se dictan disposiciones para prevenir, investigar y sancionar actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública, Ley 1778 de 2016 por la cual se dictan normas de lucha contra la corrupción y sobre la responsabilidad de las personas jurídicas por actos de corrupción transnacional

**VIGÉSIMA.- PUBLICIDAD EXTERIOR VISUAL Y AVISOS PUBLICITARIOS DE PROYECTOS INMOBILIARIOS EN CONSTRUCCIÓN Y VENTA: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a solicitar a la FIDUCIARIA autorización escrita, en el evento que pretenda por sí o por interpuesta persona, hacer uso de avisos, o cualquier otro medio publicitario relacionado con la comercialización del PROYECTO a desarrollarse sobre el BIEN INMUEBLE del FIDEICOMISOS LOTE, cuando de algún modo se mencione en ellos a la FIDUCIARIA.

La presente obligación a cargo del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR tiene como finalidad que se proporcione a terceros información adecuada sobre el PROYECTO, en tal virtud, la FIDUCIARIA se pronunciará sobre la conformidad de la publicidad con el objeto del presente contrato y la normatividad pertinente. Para ello, el material de promoción deberá contener en consideración los siguientes aspectos:

1. Que exista una adecuada claridad en la gestión que desarrolla la FIDUCIARIA y su alcance en la ejecución del PROYECTO.
2. Que no contenga afirmaciones engañosas o que generen desinformación, o induzcan a confusión con otros productos o servicios.
3. Que no contenga afirmaciones engañosas o que generen desinformación, o induzcan a confusión respecto de los derechos y obligaciones de los adquirentes.
4. Que la promoción sea coherente y veraz frente al objeto del presente contrato.
5. Que al logo, o cualquier otra referencia de la FIDUCIARIA se acompañe la leyenda "Vigilado por la Superintendencia Financiera de Colombia".
6. Que no se induzca a error o confusión a terceros frente a la vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia.
7. Que no se ofrezcan rentabilidades garantizadas o vitalicias.

127 125

8. Que no se ofrezcan los productos como pensiones.
9. Que no se ejecuten labores de asesoría, recomendación o sugerencia para la toma de decisiones de inversión.

Para el cumplimiento de lo anterior, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, previa la publicación de cualquier materia deberá enviar a la **FIDUCIARIA** un modelo de aviso publicitario, comercial, grabación, etcétera, en el cual se utilice el nombre de la **FIDUCIARIA** y esta deberá aprobar u objetar el mismo en un término de diez (10) días hábiles, luego en caso de no hacerlo se entenderá aprobado.

Si la **FIDUCIARIA** se viere afectada en alguna forma, en el término mencionado anteriormente podrá solicitar la ejecución de modificaciones al material publicitario, siendo obligación de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** realizarlas. Mientas dichas modificaciones no se realicen, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** no podrá usar el aviso publicitario, comercial, grabación, etc.

Sin perjuicio de lo anterior, en todos los casos existirá la obligación de rectificar la información o la publicidad en los casos en que ello sea requerido por las autoridades competentes.

El incumplimiento de esta obligación podrá dar lugar a que la **FIDUCIARIA** termine el presente contrato de manera unilateral y sin que haya lugar a pago de indemnizaciones o compensaciones a favor del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** o de **LOS ADQUIRENTES**.

**VIGÉSIMA PRIMERA.- CONSULTA Y REPORTE EN BASES DE DATOS:** Quienes tengan la calidad de fideicomitentes o beneficiarios del FIDEICOMISO o quienes representen su derecho u ostente en el futuro la calidad de fideicomitentes o beneficiarios autorizan a la Fiduciaria a reportar, procesar, solicitar y divulgar a las Centrales de Información y/o de Riesgo de Entidades Financieras de Colombia o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como cliente de la entidad y muy especialmente a: a) Consultar, en cualquier tiempo, toda la información relevante para conocer su desempeño como deudor, su capacidad de pago, la viabilidad para entablar o mantener una relación contractual, o para cualquier otra finalidad, incluyendo sin limitarse la realización de campañas de mercadeo, ofrecimiento de productos y publicidad en general. b) Reportar a cualquier base de datos manejada por un operador de datos, tratados o sin tratar, sobre el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones crediticias, sus deberes legales de contenido patrimonial, sus datos de ubicación y contacto, sus solicitudes de crédito así como otros atinentes a sus relaciones comerciales, financieras y en general socioeconómicas que haya entregado o que consten en registros públicos, bases de datos públicas o documentos públicos. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignarán de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, al cumplimiento de sus obligaciones.

Para todos los efectos, quienes tengan la calidad de fideicomitentes y beneficiarios conocen y aceptan expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de los respectivos operadores de las bases de datos antes descritas, y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, quienes tengan la calidad de fideicomitentes y beneficiarios manifiestan que conocen y aceptan que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en las Centrales de Información y/o Riesgo de Entidades Financieras de Colombia o cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines; por lo tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

La autorización anterior no impedirá a dichos sujetos a ejercer el derecho a corroborar en cualquier tiempo en LA **FIDUCIARIA**, o en la central de información a la cual se hayan proporcionado los datos, que la información

127  
125  
REVOLUCION JURIDICA

suministrada es veraz, completa, exacta y actualizada, y en caso de que no lo sea, a que se deje constancia de su desacuerdo, a exigir la rectificación y a ser informado sobre las correcciones efectuadas.

Cualquier reclamación al respecto, deberá atender lo dispuesto en el numeral 5 del artículo 17 de la Ley 1266 de 2008, o cualquier norma que la modifique, adicione o sustituya; siendo la autoridad competente la Superintendencia Financiera de Colombia.

**VIGÉSIMA SEGUNDA.- MANEJO DE LA IMAGEN DE ACCIÓN:** El manejo de la imagen de la FIDUCIARIA cuando se incluya en material publicitario de cualquier naturaleza, deberá ceñirse estrictamente a lo estipulado en el Manual de Marca que hace parte integral de este contrato, en lo referente a dimensiones, características y especificaciones tecnológicas de la publicidad y a las normas de publicidad visual exterior.

**VIGÉSIMA TERCERA.- DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO:** LA FIDUCIARIA cuenta con un Defensor del Consumidor Financiero, que es una persona externa a la compañía que tiene entre otras funciones, las siguientes: a) Dar trámite a las quejas contra LA FIDUCIARIA en forma objetiva y gratuita. b) Ser vocero del Consumidor Financiero de cualquier parte del país ante LA FIDUCIARIA. c) Actuar como conciliador entre los Consumidores Financieros y LA FIDUCIARIA.

**VIGÉSIMA CUARTA.- EDUCACIÓN FINANCIERA:** Con el fin de obtener más información sobre cada uno de los productos y servicios que presta la FIDUCIARIA, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, el BENEFICIARIO y LOS ADQUIRENTES, podrán consultar la página web de ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., cuyo enlace es: [www.accion.com.co](http://www.accion.com.co) o solicitar información personalizada en cualquiera de las oficinas en todo el país durante la ejecución del presente contrato e incluso después de la terminación del mismo. Igualmente si se requiere información más precisa y detallada acerca de los derechos y responsabilidades como consumidor financiero, se podrán dirigir al link especialmente creado para esto por la Superintendencia Financiera de Colombia:

[www.superfinanciera.gov.co/ConsumidorFinanciero/consumidorfin.htm](http://www.superfinanciera.gov.co/ConsumidorFinanciero/consumidorfin.htm).

**VIGÉSIMA QUINTA.- ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN:** Para los fines previstos en el acápite referente a la prevención del lavado de activos, contenido en la Circular Básica Jurídica y las demás que en el futuro la adicionen, modifiquen o sustituyan, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga 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 el contrato, en caso de desatención a estos deberes.

**VIGÉSIMA SEXTA.- DECLARACIÓN POR PARTE DEL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.** - Con la suscripción del presente contrato declara que saldrá a la DEFENSA bajo su propia responsabilidad jurídica, técnica y administrativa de ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., en su propio nombre y como vocera y administradora del FIDEICOMISO y del FIDEICOMISO LOTE, frente a cualquier requerimiento, queja, sanción, demanda, sentencia, laudo arbitral, actuación prejudicial, judicial, administrativa o de cualquier ente de control que tenga origen en incumplimiento de las obligaciones que le son propias al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en virtud de lo establecido en el presente contrato y, en particular, a cualquier aspecto vinculado al desarrollo del PROYECTO, a las garantías que se deben constituir a favor de LOS ADQUIRENTES para amparar los riesgos de la construcción, aquellos que debe asegurar de conformidad con las normas de protección al consumidor y los vicios redhibitorios u ocultos que pudieren recaer sobre los BIEN(ES) INMUEBLE(S) y demás bienes del FIDEICOMISO, toda vez que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR es el único responsable por la ejecución de la construcción, gerencia, promoción, diseño, comercialización y enajenación del mismo.

En virtud de lo anterior, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga, con la suscripción del presente documento, a sustituir extraprocesal, procesal y económicamente a ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., en su propio nombre y como vocera del FIDEICOMISO y del FIDEICOMISO LOTE en el evento de ser requerida por los

128 - 126

mencionados conceptos, para lo cual bastará el primer requerimiento formulado por la FIDUCIARIA al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR o el llamamiento en garantía dentro del respectivo proceso.

Las partes acuerdan que esta obligación de responsabilidad permanecerá vigente en el término de duración del presente contrato y hasta cinco (5) años después de su liquidación.

**VIGÉSIMA SÉPTIMA.- DECLARACIONES DEL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, con la suscripción del presente contrato declara:

1. Que cuenta con los recursos necesarios para el desarrollo del PROYECTO y ha contemplado las fuentes de financiación del mismo, lo cual incluye aportes propios de LOS ADQUIRENTES y crédito otorgado por entidades financieras debidamente autorizadas para tal finalidad.
2. Que los recursos que aporta, así como las actividades que realiza no constituyen riesgo para el desarrollo del PROYECTO ni para la FIDUCIARIA y por ende los mismos no provienen de ninguna actividad ilícita y los mismos no serán utilizados para tal finalidad.
3. Que cuenta con las facultades legales y estatutarias para celebrar el presente contrato y no requiere de autorización de ningún órgano o autoridad administrativa para celebrar el presente contrato y ejecutar el desarrollo del PROYECTO.
4. Que el presente contrato lo celebra de buena fe y el mismo no constituye un acuerdo fraudulento que afecte los derechos de sus acreedores.
5. Que no está utilizando el presente vehículo para realizar actividades que no pueda ejecutar directamente.
6. Que a la fecha y a su leal saber y entender no tiene obligaciones en mora con autoridades tributarias, entidades financieras o cualquier persona natural o jurídica que pueda iniciar acciones en contra suya, de la FIDUCIARIA o del FIDEICOMISO.
7. Que ha leído, discutido y aceptado, de manera libre y no forzosa los términos y condiciones establecidos en el presente contrato.
8. Que conoce y entiende las obligaciones a su cargo y los derechos a su favor, con ocasión a la suscripción del presente contrato.
9. Que mediante la suscripción del presente contrato no se genera ninguna situación de conflicto de interés, toda vez que la FIDUCIARIA actúa de conformidad con las instrucciones impartidas por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
10. Que durante la fase precontractual han sido informados por LA FIDUCIARIA acerca de las implicaciones y riesgos que asumen con la suscripción del presente documento, así como las condiciones y limitaciones que pueden presentarse en la ejecución del mismo.
11. **DECLARACIÓN DE SOLVENCIA:** EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR declara bajo la gravedad del juramento, encontrarse solvente económicamente y que la transferencia de los bienes que realiza mediante la suscripción de este contrato se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente contrato. Igualmente, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR declara bajo la gravedad del juramento que los bienes que entregan a título de fiducia no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con la Ley 190/95, 793/02 y 747/02, y las demás normas que las modifiquen, complementen o adicionen, ni han sido utilizados por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.
12. **ORGANIZACIÓN, FACULTADES, CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES:** EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se encuentra: (i) Debidamente constituido, válido y actualmente existente bajo las leyes de su respectiva jurisdicción de constitución; (ii) Cuenta con la facultad, la capacidad



corporativa y el derecho legal de ser propietario de sus bienes, para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad y que se propone adelantar; y, (iii) Cumple con la totalidad de los requerimientos de ley.

13. **CAPACIDAD: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, lo mismo que las personas que actúan en su nombre, tienen la facultad, capacidad y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente Contrato. Adicionalmente, no requiere ningún consentimiento, orden, licencia o autorización, radicación o registro, notificación u otro acto de ninguna autoridad gubernamental o de ninguna otra persona en relación con la celebración del presente Contrato y su ejecución.
14. **ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** declara que no ha sido notificado de litigios, investigaciones, demandas o procedimientos administrativos, que puedan afectar el cumplimiento de sus obligaciones en desarrollo del presente **CONTRATO**.
15. **CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** declara que a la fecha está cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que lo obliguen o que vinculen sus bienes. A la fecha, no ha ocurrido, ni continúa ningún incumplimiento y hará su mejor esfuerzo como un buen hombre de negocios para evitar cualquier tipo de incumplimiento.
16. **TRIBUTOS: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** declara que a su leal saber y entender, ha pagado oportunamente y se encuentra al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tienen derecho sus trabajadores según la legislación laboral colombiana y que tiene constituidas todas las reservas y provisiones que razonablemente se requieren para reflejar los riesgos derivados de sus negocios.
17. **SITUACIÓN FINANCIERA: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** declara que a la fecha de firma del presente **CONTRATO** no ha ocurrido hechos que afecten su situación financiera.
18. **PROPIEDAD: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** declara y garantiza que es propietario y titular pleno de los activos que son transferidos a título de fiducia mercantil irrevocable, y que los mismos se hallan libres de cualquier gravamen o limitación de dominio que afecte su utilización para los fines propios del objeto del presente Contrato.

**VIGÉSIMA OCTAVA.- CONTRATOS COLIGADOS:** Se deja expresa constancia que los contratos constitutivos del FIDEICOMISO LOTE y FIDEICOMISO así como CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO que se suscriben con LOS ADQUIRENTES son contratos coligados entre sí, es decir que jurídica, contable y operativamente están interrelacionados entre sí, siendo todos los vehículos fiduciarios requeridos para el desarrollo del proyecto constructivo por parte de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

**VIGÉSIMA NOVENA.- CONFLICTO DE INTERÉS:**

1. Previa realización de una evaluación las partes declaran que la constitución y desarrollo del presente contrato de fiducia mercantil no constituye situaciones de conflicto de interés en forma alguna, ya que el objeto del FIDEICOMISO que por este acto se constituye es servir de instrumento necesario para perfeccionar las instrucciones que imparta **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**. Sin perjuicio de lo anterior, en caso de existir durante la ejecución del contrato cualquier circunstancia que configure un posible conflicto de interés, deberá seguirse lo dispuesto en el COR\_PRO\_003 Procedimiento conflictos de interés.

2. El presente contrato ha sido evaluado a la luz de la eventual existencia de un conflicto de interés entre el FIDEICOMISO LOTE y FIDEICOMISO. Así las cosas, en caso de existir durante la ejecución del contrato cualquier circunstancia que configure un posible conflicto de interés, desde ya se prevé como mecanismo para conjurar cualquier situación el siguiente procedimiento: identificado el posible conflicto de interés, seguirse lo dispuesto en el COR\_PRO\_003 Procedimiento conflictos de interés.

**TRIGÉSIMA.- MÉRITO EJECUTIVO DEL CONTRATO:** Las partes acuerdan que el presente contrato presta mérito ejecutivo y copia del mismo, junto con las facturas de cobro por comisiones o costos y gastos del FIDEICOMISO, que se expidan por parte de la FIDUCIARIA con destino a él FIDEICOMITENTE, el FIDEICOMISO o a los obligados del pago, constituirán título ejecutivo suficiente para que la FIDUCIARIA pueda hacer exigible por la vía judicial el cumplimiento de las facturas insolutas a cargo de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR) y/o del FIDEICOMISO por tales conceptos.

**TRIGÉSIMA PRIMERA.- NOTIFICACIONES:** Para todos los efectos del presente contrato, las partes convienen que el domicilio del mismo es la ciudad de Bogotá D.C. y declaran que recibirán notificaciones e información de cualquier tipo en las siguientes direcciones físicas y de correo electrónico:

**EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**

Dirección: Calle 82 No. 10-39  
Teléfono: 3265310  
Correo electrónico: haroldgarzon@apiros.com.co

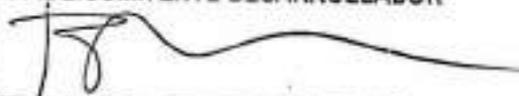
**LA FIDUCIARIA:**

Dirección: Calle 85 No. 9-65 de Bogotá D.C.  
Teléfono: 6915090  
Correo Electrónico: notjudicial@accion.com.co

Cualquier modificación respecto a las direcciones deberá informarse por escrito a LA FIDUCIARIA.

El presente contrato se suscribe en la ciudad de Bogotá D.C., en dos (2) ejemplares de igual tenor y valor probatorio a los dos (2) días del mes de marzo de dos mil veintiuno (2021).

**EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**

  
HAROLD ALEXANDER GARZÓN MORENO  
C.C. 80.092.462 de Bogotá  
Apoderado General  
APIROS S.A.S.

**LA FIDUCIARIA**

  
SEBASTIAN BARÓN CARDOZO  
1.032.360.390 de Bogotá D.C.  
Representante Legal  
ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.

APIROS  
Dirección  
Calle 93



**ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**  
**VOCERA Y ADMINISTRADORA FIDUCIARIA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO**  
**FA-5553 FIDEICOMISO 72HUB SEGUNDA ETAPA VIVIENDA APIROS**  
**NIT: 805.012.921-0**

**INFORMA QUE:**

Conforme al Contrato de Fiducia Mercantil de administración en virtud del cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO 72HUB SEGUNDA ETAPA VIVIENDA APIROS**, celebrado entre **APIROS S.A.S**, en calidad de **FIDEICOMITENTES** y **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, en calidad de **FIDUCIARIA**, el día dos (02) de marzo de dos mil veintiuno (2021), se han suscrito para este proyecto los siguientes contratos de vinculación sobre el área enajenable del proyecto inmobiliario denominado **FA-5553 FIDEICOMISO 72HUB SEGUNDA ETAPA VIVIENDA APIROS**.

El proyecto inmobiliario antes mencionado consta de ciento sesenta y siete (167) unidades inmobiliarias, de las cuales, al diez (10) de octubre del año dos mil veintitrés (2023), se encuentran ciento veintisiete (127) contratos de vinculación suscritos así:

Consolidado de Plan de Pagos por Proyecto							
Cant.	Unidad	Encargo	Identificación	Nombre Titular Unidad	Vlr Compromiso	Vlr Pagado	Vlr Pendiente
1	02-222	1200102206	53001696	ZAIRA BIBIANA MALAVER PLATA/NELSON AUGUSTO TELLEZ ESPITIA	356.710.000,00	24.057.409,00	332.652.591,00
2	03-322	1200102089	75097784	LUIS FELIPE DAVILA LONDOÑO	376.140.000,00	29.589.320,00	346.550.680,00
3	04-413	1200102028	52352227	CAROL EDITH CORTES CASTILLO/DENISSE VIVIANA CORTES CASTILLO/JORGE ADRIAN CARDONA SERNA	354.180.000,00	56.280.000,00	297.900.000,00
4	04-414	1200102139	1127590672	GIOVANNI ALBERTO ARIZA QUIROZ	351.800.000,00	21.093.535,00	330.706.465,00
5	04-415	1200102170	1015457017	GERMAN FELIPE MEDINA VARGAS/NICOLAS MEDINA VARGAS	383.100.000,00	8.330.000,00	374.770.000,00
6	04-416	1200102087	79541299	JAVIER ANTONIO GOMEZ GALEANO/MABEL ROCIO CORDON GONZALEZ	371.400.000,00	11.485.440,00	359.914.560,00
7	04-417	1200102118	1019069969	ADRIANA ROMAN GUTIERREZ	402.860.000,00	50.150.000,00	352.710.000,00
8	04-420	1200102102	1018513205	ANGELA MARIA SUAREZ PARRA/PABLO AURELIO SUAREZ GARCIA	383.700.000,00	50.510.000,00	333.190.000,00
9	04-424	1200102130	1032495806	CARLOS EDUARDO MARTINEZ CANTOR/ANGIE MARCELA ARIAS ALVEAR/DORIS TATIANA MARTINEZ CANTOR	382.150.000,00	31.400.000,00	350.750.000,00
10	05-513	1200102035	1015481271	LEONEL ANDRES POLANIA ARIAS	357.310.000,00	50.188.496,00	307.121.504,00
11	05-514	1200102088	51978164	MYRIAM LUZ TORRES LOPEZ	367.200.000,00	38.228.000,00	328.972.000,00
12	05-515	1200102142	3171830	JUAN CARLOS BERMUDEZ BARRERA	358.000.000,00	33.450.000,00	324.550.000,00



131  
 124

Consolidado de Plan de Pagos por Proyecto							
Can.	Unidad	Encargo	Identificación	Nombre Titular Unidad	Vlr Compromiso	Vlr Pagado	Vlr Pendiente
13	05-516	1200102159	1024496447	PAOLA ANDREA HERNANDEZ LOPEZ/EDGAR FELIPE MANCHEGO UZARAZO	382.950.000,00	13.035.000,00	369.915.000,00
14	05-517	1200102121	19355602	JOSE LUIS RAMIREZ CALDERON/AMANDA UJATE RUSINQUE	523.100.000,00	60.723.750,00	462.376.250,00
15	05-518	1200102058	1018418282	PABLO ALFONSO SANCHEZ PEÑALOZA	259.500.000,00	9.500.000,00	250.000.000,00
16	05-519	1200102041	432156	KATIA RANGEL VAZQUEZ DORA YANET CORTES ECHEVERRI	256.110.000,00	25.256.920,00	230.853.080,00
17	06-613	1200102148	61780901	FRANCISCO NICOLAY PEDRAZA RODRIGUEZ/ZULMA BUSTAMANTE AVILA	377.000.000,00	5.000.000,00	372.000.000,00
18	06-614	1200102147	79538754	VANESA ANDREA VASCO LOPEZ	383.040.000,00	45.093.000,00	337.947.000,00
19	06-615	1200102120	1019037197	MYRIAM YASMINA BARRIOS ESPITA	381.640.000,00	60.023.420,00	321.616.580,00
20	06-616	1200102109	1018407535	JUAN DAVID CABRERA DURAN	492.000.000,00	47.330.000,00	444.670.000,00
21	06-617	1200102071	1072669885	JULIETH ANDREA SEMA FANDINO	264.000.000,00	69.620.000,00	194.380.000,00
22	06-618	1200102103	1015489037	MAYRA ALEJANDRA CRUZ ARIAS	256.400.000,00	23.821.200,00	232.578.800,00
23	06-619	1200102034	1012417203	CESAR AUGUSTO BUSTAMANTE AVILA/FRANCISCO NICOLAY PEDRAZA RODRIGUEZ/LAURA VALENTINA CHAVES BUSTAMANTE	377.000.000,00	14.060.667,00	362.939.333,00
24	06-622	1200102149	79598875	COBRITELCO SAS	377.000.000,00	41.000.000,00	336.000.000,00
25	06-623	1200102110	900603163	SUSAN NATHALY HERRERA RODRIGUEZ/ANDRES FELIPE CESPEDAS DIAZ	390.500.000,00	7.065.000,00	373.435.000,00
26	07-713	1200102154	1023893410	LESLY ADRIANA PULIDO MASMELA/VICTOR JAVIER ANGEL RODRIGUEZ	370.500.000,00	172.500.000,00	198.000.000,00
27	07-714	1200102153	53039185	MARIA GABRIELA PALMA PULIDO/MOISES DANIEL GAMERO HERNANDEZ	382.400.000,00	55.760.000,00	326.640.000,00
28	07-716	1200102190	1127587223	MAURICIO AMAYA BELTRAN/JENIFER ALEJANDRA SANCHEZ SARMIENTO	532.600.000,00	53.169.600,00	479.430.400,00
29	07-717	1200102137	1016053526	JAI ME ANDRES BOLIVAR MEJIA/ANGELICA LIDIANA GUZMAN RODRIGUEZ	234.400.000,00	41.897.000,00	192.503.000,00
30	07-718	1200102099	98711510	CARLOS MAURICIO CASTELLANOS RAMIREZ/ADRIANA MARCELA SANTA CRUZ CASTRO	234.400.000,00	20.564.664,00	213.835.336,00
31	07-719	1200102069	1015412316	EDWIN FABIAN VARGAS CAÑON	494.900.000,00	61.306.000,00	433.594.000,00
32	07-720	1200102053	1014233091	MAGA LTDA	366.600.000,00	109.980.000,00	256.620.000,00
33	07-721	1200102079	860055450	OSCAR JAVIER GONZALEZ CAMARGO/DIANA	381.700.000,00	15.000.000,00	366.700.000,00

Consolidado de Plan de Pagos por Proyecto							
Can.	Unidad	Encargo	Identificación	Nombre Titular Unidad	Vlr Compromiso	Vlr Pagado	Vlr Pendiente
				MARCELA CIFUENTES PERDOMO			
35	08-815	1200102036	91255874	OSCAR HERNAN MENESES BADILO	357.240.000,00	50.020.000,00	307.220.000,00
36	08-816	1200102070	1018419336	JENNIFER MARCELA RODRIGUEZ PRADA/NESTOR LEONARDO MAHECHA LOPEZ	362.500.000,00	13.137.000,00	349.363.000,00
37	08-817	1200102157	1083895051	LAURA JULIETH TORO LOZANO	563.232.323,00	8.400.000,00	554.832.323,00
38	08-818	1200102038	1031161854	LAURA DANIELA PARRA MARROQUIN	253.756.000,00	34.170.000,00	219.586.000,00
39	08-819	1200102048	1020824963	JUAN DIEGO GONZALEZ ARTEA	235.400.000,00	35.644.136,00	199.755.864,00
40	08-820	1200102173	87104508	HECTOR JAVIER RUANO FLOREZ/ELVIA JOHANA URAN FLOREZ	561.500.000,00	13.410.000,00	548.090.000,00
41	08-821	1200102042	1019150704	MIGUEL ARMANDO PARRA TOVAR/LUISA FERNANDA TOVAR REYES	366.080.000,00	60.253.790,00	305.826.210,00
42	08-822	1200102081	1018472408	DANIEL PALACIOS GUZMAN/STEPHANY GALVIS BONILLA	370.000.000,00	34.560.000,00	335.440.000,00
43	08-823	1200102077	900401761	DISTRIBUIDORES MAYORISTAS PROFESIONALES DE COLOMBIA S.A.S	368.580.000,00	80.574.000,00	288.006.000,00
44	08-824	1200102040	1018410249	LUIS FELIPE CABRERA SALAMANCA	356.820.000,00	31.200.000,00	325.620.000,00
45	09-915	1200102113	80512977	EDWYN ROLANDO AVELLANEDA BLANCO	381.840.000,00	36.500.000,00	345.340.000,00
46	09-917	1200102123	1032449661	MANUEL SANTIAGO DIAZ CASTAÑEDA	526.900.000,00	29.500.000,00	497.400.000,00
47	09-918	1200102052	8163186	ANDRES FELIPE SERNA VELEZ	261.743.000,00	62.166.910,00	199.576.090,00
48	09-919	1200102100	1032428611	CARLOS ENRIQUE FORERO MARTINEZ/ANA MARIA CELY FORERO	239.900.000,00	17.622.963,00	222.277.037,00
49	09-920	1200102167	901199991	INVERSIONES GARBRECHT VILLAMARIN S.A.S	540.000.000,00	66.872.719,00	473.127.281,00
50	09-922	1200102111	39764132	ZULY ESNEDA GARNICA RAMIREZ	381.840.000,00	38.535.608,00	343.304.392,00
51	09-924	1200102171	52397172	JENNY LILIANA ALVAREZ PRIETO	385.100.001,00	4.220.000,00	380.880.001,00
52	10-1013	1200102127	1095805032	SILVIA SUSANA TORRES ALMEDA	384.700.000,00	20.500.000,00	364.200.000,00
53	10-1014	1200102122	1037589255	MAURICIO ROJAS GUERRA	355.600.000,00	28.544.997,00	327.055.003,00
54	10-1017	1200102156	52786733	MERCY JEOVANA MUNAR ROBLES	561.191.900,00	11.000.000,00	550.191.900,00
55	10-1018	1200102080	1020748539	CAMILO EDUARDO SEPULVEDA COPETE/ALEJANDRO SEPULVEDA COPETE	264.200.000,00	35.800.000,00	228.400.000,00
56	10-1019	1200102084	1014895800	MARIA JOSE MORENO RODRIGUEZ/OSCAR MAURICIO MORENO GUERRERO/YESSENIA RODRIGUEZ VALENCIA	242.600.000,00	34.020.000,00	208.580.000,00
57	10-1020	1200102174	860531977	P.A.M INVESTMENT S.A.S	564.000.000,00	3.000.000,00	561.000.000,00
58	10-1021	1200102091	53049523	DIANA EVENEYD ZAPATA VILLADA	347.486.800,00	44.250.000,00	303.236.800,00

Consolidado de Plan de Pagos por Proyecto							
Con.	Unidad	Encargo	Identificación	Nombre Titular Unidad	Vlr Compromiso	Vlr Pagado	Vlr Pendiente
59	10-1022	1200102105	1015437000	DIEGO ALEJANDRO LESMES MEDINA	382.740.000,00	32.840.000,00	349.900.000,00
60	10-1023	1200102115	1106891260	BRYAN FABIAN BONILLA SANCHEZ	355.600.000,00	27.000.000,00	328.600.000,00
61	11-1115	1200102134	79866368	JOSE ANDRES GUIO CABRERA/YACQUELIN RIVERA LEGUIZAMON	360.900.000,00	11.500.000,00	349.400.000,00
62	11-1117	1200102141	79480863	JORGE ALBERTO BERNAL SUAREZ/CHRISTOPHER OSWALDO PERDOMO RODRIGUEZ	531.800.000,00	46.831.200,00	484.968.800,00
63	11-1118	1200102064	52352999	CATALINA CHONA AYENDARON/MIGUEL CARRERO VILLARROEL	238.100.000,00	34.785.000,00	203.315.000,00
64	11-1119	1200102116	79329309	ALVARO ESCOBAR ESCOBAR	252.520.000,00	55.283.497,00	197.236.503,00
65	11-1120	1200102168	1026560237	CATHERINE JOHANA CHONA FEDRATA	564.200.000,00	6.500.000,00	557.700.000,00
66	11-1122	1200102129	79854895	RICARDO ALFONSO PEÑARANDA CASTRO	368.040.000,00	28.952.000,00	339.088.000,00
67	11-1124	1200102161	1013642032	DIANA MARCELA GUERRERO TORRES	386.900.000,00	6.000.000,00	380.900.000,00
68	12-1215	1200102143	1022341308	LAURA PAOLA VANEGAS DUQUE	391.210.000,00	25.484.379,00	365.725.621,00
69	12-1216	1200102150	79300139	GERMAN MORALES MORENO	387.700.000,00	5.644.000,00	382.056.000,00
70	12-1217	1200102132	52930369	ANGELA ROCIO PAEZ RODRIGUEZ/JOHAN FRANZ BEJARANO POLO	532.900.000,00	49.700.000,00	483.200.000,00
71	12-1218	1200102096	53123729	DOXE XIMENA VELASCO ZULUAGA/CESAR LEONARDO FRANCO GERENA	268.800.000,00	39.047.141,00	229.752.859,00
72	12-1219	1200102083	1019061581	NATALIA NINO INFANTE	271.400.000,00	42.000.000,00	229.400.000,00
73	12-1220	1200102158	52737444	JOHANNA MARTZA MORALES SANABRIA/BRAYAN DAVID REYES MORALES	556.200.000,00	5.000.000,00	551.200.000,00
74	12-1222	1200102092	901103979	LOGYTEC DEL LLANO SAS	373.800.000,00	44.976.920,00	328.823.080,00
75	12-1224	1200102114	79451431	GERMAN OSUNA TRIANA/ADELINA CASTRO CARDENAS	357.600.000,00	47.118.459,00	310.481.541,00
76	13-1313	1200102160	7714828	LUIS ANTONIO COY ORTIZ	376.700.000,00	3.000.000,00	373.700.000,00
77	13-1314	1200102189	1057597038	JUAN SEBASTIAN BAEZ CASTILLO	389.593.000,00	31.485.000,00	358.108.000,00
78	13-1315	1200102055	1057597038	JUAN SEBASTIAN BAEZ CASTILLO/YESID PENAGOS RAMIREZ/KAREN MILENA GOMEZ GARCIA	388.913.000,00	33.000.000,00	355.913.000,00
79	13-1316	1200102047	14675580	HECTOR IVAN RENDON VELEZ/SERGIO ANDRES NARANJO MOLINA	364.510.000,00	56.700.000,00	307.810.000,00
80	13-1317	1200102078	1094889918	CAROLINA ROJAS VALENCIA	511.800.000,00	35.500.000,00	476.300.000,00
81	13-1318	1200102075	35422164	ARLETTE MILENA SALAMANCA ZABALETA	270.940.000,00	26.765.859,00	244.174.141,00
82	13-1319	1200102095	19475593	CARLOS EDUARDO ALARCON RODRIGUEZ/MARLEN SANDOVAL OSPINA/MARIA ALEJANDRA ALARCON	245.300.000,00	34.373.328,00	210.926.672,00

Consolidado de Plan de Pagos per Proyecto							
Can.	Unidad	Encargo	Identificación	Nombre Titular Unidad	Vlr Compromiso	Vlr Pagado	Vlr Pendiente
				SANDOVAL/CAMILA AND			
83	13-1320	1200102112	1010182273	NADIA ALEJANDRA SANCHEZ ALVARADO	527.647.230.00	46.384.000.00	481.263.230.00
84	13-1321	1200102155	51660903	FANI MAYORGA MONROY	388.600.000.00	22.890.000.00	365.710.000.00
85	13-1322	1200102164	901348293	INVERSIONES GASTRANS	388.700.000.00	6.540.000.00	382.140.000.00
86	13-1323	1200102151	1125809155	KEVIN QUINTERO ROJAS	415.260.000.00	18.900.000.00	396.360.000.00
87	13-1324	1200102125	1032390388	JONATHAN CANO CASTRO	367.800.000.00	25.933.912.00	358.866.088.00
88	14-1413	1200102144	1020758613	ESTEBAN CAMILO BAHOS OLIVERA/KATHERINE MENDEZ FARIAS	369.060.000.00	30.007.113.00	339.052.887.00
89	14-1414	1200102107	1019093090	JUAN SEBASTIAN HERNANDEZ HERRERA	357.500.000.00	27.040.000.00	330.440.000.00
90	14-1415	1200102104	51905843	SANDRA PATRICIA HERRERA GOMEZ	379.420.000.00	42.550.000.00	336.870.000.00
91	14-1416	1200102098	80852979	JORGE DANIEL CANTONI GAMARRA	373.800.000.00	70.740.000.00	303.060.000.00
92	14-1417	1200102073	1020765679	JUAN RICARDO TRIANA PACHECO/LIZETH ANDREA ROJAS HERRERA	505.100.000.00	76.941.432.00	428.158.568.00
93	14-1418	1200102076	1020723497	DIEGO ALEXANDER CHAPARRO PLAZAS	271.840.000.00	37.410.000.00	234.430.000.00
94	14-1419	1200102093	1015410348	SERGIO ANTONIO GAMEZ CASTRO	273.654.000.00	4.500.000.00	269.154.000.00
95	14-1420	1200102090	80252545	JULIAN DAVID GALINDO CASTILLO	508.900.000.00	85.208.620.00	423.691.380.00
96	14-1421	1200102165	901348293	INVERSIONES GASTRANS	392.200.000.00	6.600.000.00	385.600.000.00
97	14-1422	1200102133	10293889	JEFFERSON LEANDRO MUNOZ	390.800.000.00	9.069.826.00	381.730.174.00
98	14-1423	1200102117	80190055	DIEGO ANDRES GRANADOS VARGAS	359.600.000.00	72.740.000.00	286.840.000.00
99	14-1424	1200102108	1012408022	JONATHAN ANDRES PAEZ IBLA	357.930.000.00	73.500.001.00	284.429.999.00
100	15-1513	1200102037	80076204	ANDRES AUGUSTO AGUDELO MAGALHAES	367.150.000.00	52.300.000.00	314.850.000.00
101	15-1514	1200102050	79488465	MAURICIO PIEDRAHITA ROSERO	366.300.000.00	60.008.000.00	306.292.000.00
102	15-1515	1200102074	35422164	ARLETE HELENA SALAMANCA ZABALETA	374.000.000.00	53.700.000.00	320.300.000.00
103	15-1516	1200102043	80232326	EDWIN ANDRES CLAVIJO ROMERO	371.140.000.00	53.000.000.00	318.140.000.00
104	15-1517	1200102152	1007648427	HARRISON STYBEN SANCHEZ MARTINEZ/MARTA CECILIA MARTINEZ	563.900.000.00	15.000.000.00	548.900.000.00
105	15-1518	1200102126	51721566	LUZ MARINA CASTRO SIERRA	283.600.000.00	18.000.000.00	265.600.000.00
106	15-1519	1200102131	52817806	ARIANA DENISSE RICO DAVLA	283.621.000.00	25.578.528.00	258.042.472.00
107	15-1520	1200102030	79882748	MANUEL ENRIQUE MONTES CONTRERAS	485.100.000.00	203.000.000.00	282.100.000.00
108	15-1521	1200102065	51874514	MARIA INES ROJAS BAQUERO	511.800.000.00	49.000.000.00	462.800.000.00
109	15-1522	1200102060	93235253	CARLOS ARTURO VACA ANDRADE	373.390.000.00	64.400.000.00	308.990.000.00
110	15-1523	1200102119	1015421274	PAOLA NATALIA BARRERA VALENCIA	360.600.000.00	40.263.350.00	320.336.650.00
111	15-1524	1200102086	79953722	JOHN JAIRO MEDELLIN OCAMPO	381.440.000.00	20.700.000.00	360.740.000.00



Consolidado de Plan de Pagos por Proyecto							
Can.	Unidad	Encargo	Identificación	Nombre Titular Unidad	Vlr Compromiso	Vlr Pagado	Vlr Pendiente
112	16-1609	1200102138	19253308	CARLOS EUGENIO SAAVEDRA ANDRADE	706.700.000,00	63.961.250,00	642.738.750,00
113	16-1610	1200102027	52200157	SANDRA MILENA DIAZ RINCON/RICARDO BLANCO TORRES	647.400.000,00	101.720.000,00	545.680.000,00
114	16-1611	1200102097	1015414454	LUIS FABIAN CONTRERAS BRINEZ	510.700.000,00	72.740.359,00	437.959.641,00
115	16-1612	1200102101	79300377	JUAN BONILLA ALARCON	244.500.000,00	39.861.250,00	204.638.750,00
116	16-1613	1200102061	79771461	HECTOR FABIO VELOSA JIMENEZ	242.700.000,00	32.897.895,00	209.802.105,00
117	16-1614	1200102094	80217365	DIEGO ALEJANDRO DUEÑAS SANCHEZ/DIANA CAROLINA ARANDA DIAZ	499.900.000,00	233.000.000,00	266.900.000,00
118	16-1615	1200102140	50915063	LUZ PIEDAD CORREA ZULETA	706.400.000,00	72.688.000,00	633.712.000,00
119	16-1616	1200102066	20634106	MARIA DEL CARMEN ORDOÑEZ GOMEZ/PABLO ENRIQUE BUITRAGO	762.500.000,00	35.000.000,00	727.500.000,00
120	17-1709	1200102135	79864368	JOSE ANDRES GUIO CABRERA/YACQUELIN RIVERA LEGUIZAMON	707.700.000,00	21.500.000,00	686.200.000,00
121	17-1710	1200102026	79283247	LUIS ALFREDO ALARCON HERNANDEZ	648.300.000,00	95.530.000,00	552.750.000,00
122	17-1711	1200102049	79283247	LUIS ALFREDO ALARCON HERNANDEZ	492.900.000,00	73.050.000,00	419.850.000,00
123	17-1712	1200102044	80100727	JUAN PABLO RODRIGUEZ NETO/JIMY JOHANA ESQUIVEL MENDOZA	266.950.000,00	51.828.100,00	215.161.900,00
124	17-1713	1200102042	42895038	ADRIANA SAMPEORO CUARTAS	270.800.000,00	81.240.000,00	189.560.000,00
125	17-1714	1200102145	1016003990	DIANA JOHANNA MENDEZ GARZON	561.800.000,00	15.000.000,00	546.800.000,00
126	17-1715	1200102031	79713602	YOVANNY RAMIREZ TORRES/MARGOT GONZALEZ MONTAÑO	648.300.000,00	105.330.000,00	542.980.000,00
127	17-1716	1200102085	1015438706	MELQUICEDEC DIAZ LOZANO/ANGIE MARION PACHECO CORTES	678.300.000,00	92.107.116,00	586.192.884,00
<b>Valor total</b>					<b>50.875.408.254,00</b>	<b>5.392.806.079,00</b>	<b>45.482.602.175,00</b>

Se expide la presente constancia en Bogotá D.C., a los diez (10) días del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023).

Cordialmente

*Leidy Castro*

**LEIDY JOHANNA CASTRO SAZA**  
 Administradora de Negocios Fiduciarios  
**FA-5553 FIDEICOMISO 72HUB SEGUNDA ETAPA VIVIENDA APIROS**  
 ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.



Bogotá, Octubre 24 de 2023

Apreciado señor  
SEBASTIAN BARON CARDOZO  
Gerente  
Fideicomiso 72 Hub Segunda Etapa Vivienda Apiros - Acción Sociedad Fiduciaria S.A  
Bogotá

**Asunto:** Crédito constructor No.07500323058023751

Estimado señor Barón:

Reciba un cordial saludo. Nos complace informarle que el Banco Davivienda aprobó el siguiente crédito constructor:

**Constructor profesional / Crédito nuevo**

Solicitante:	Fideicomiso 72 Hub Segunda Etapa Vivienda Apiros - Acción Sociedad Fiduciaria S.A
Valor aprobado:	\$32.700.000.000
Denominación:	Unidades de Valor Real (UVR)
Rango:	Mayor A Vis
Ubicación del proyecto:	Cra 26 # 71B - 30 - Bogotá, Barrio Alcázares
Nombre del proyecto:	Alma 72 - Etapa 1
Descripción:	Agrupación cerrada de vivienda multifamiliar conformado por un edificio de 17 pisos y 3 sótanos, para 176 apartamentos, 141 parqueaderos para residentes, 7 cupos privados para comercio, 23 cupos para visitantes de comercio, 22 cupos para visitantes de vivienda, 3 ascensores, portería tipo lobby, área de coworking, área de snacks, 2 salones de juegos, 2 salones sociales y zona de BBq en terraza.
Área lote:	1.239 mts <sup>2</sup>
Total, m <sup>2</sup> a construir:	13.536 mts <sup>2</sup>
Costo lote:	\$12.015.121.000
Costo de construcción:	\$55.870.825.150
Valor comercial:	\$71.139.830.000
Plazo de construcción:	23 Meses
Plazo de ventas:	6 meses
Plazo del crédito:	El plazo del crédito será establecido por el Departamento de Proyectos del Banco Davivienda previo al primer desembolso. Para su determinación se tendrá en cuenta el tiempo faltante para la finalización de la construcción del Proyecto, establecido por el Perito autorizado por Davivienda, más un tiempo adicional de seis (06) meses para las ventas. El plazo será variable, pues en el evento en que se termine la construcción antes de lo previsto en el cronograma de ejecución de obra, se deberán efectuar pagos al crédito con base en la prelación de pagos establecida en el contrato de fiducia.
Tasa de interés:	La tasa de interés será pactada al momento de cada uno de los desembolsos del crédito constructor



Garantías:	Hipoteca abierta de primer grado sin límite de cuantía sobre el lote donde se construirá el proyecto con un área de 1,239 mts <sup>2</sup> de acuerdo con la especificación del plano de localización entregado a Davivienda en la solicitud de crédito. Contrato de Fiducia que cumple con las condiciones de Garantía Mobiliaria.
Pagaré:	Firmarán En Calidad De Deudores Solidarios Las Siguietes Personas: Representante Legal De Fco 72 Hub Segunda Etapa Vivienda Apiros - Acción Sociedad Fiduciaria S.A.; Apiros S.A.S.; Katoicos S.A.S.; Odigos S.A.S.; Lopez Santamaria S.A.S y Fideicomiso Calle 72-24 - Accion Sociedad Fiduciaria.

### Términos y condiciones de aprobación

- La financiación para la venta de las unidades de vivienda (subrogación) será en los plazos y porcentajes máximos establecidos por el Gobierno Nacional para el respectivo segmento, y las cuotas, de acuerdo con lo establecido por Davivienda. Para proceder con la subrogación de cualquiera de las unidades se deberá adjuntar el Certificado Técnico de Ocupación.
- La tasa de interés para los créditos individuales será la vigente a la fecha de liquidación.
- Los créditos individuales sin cupo de subrogación serán financiados en su totalidad como créditos directos.
- No se pueden aprobar créditos individuales para la adquisición de inmuebles que no tengan su correspondiente garaje.
- El Banco realizará una visita de obra con el perito designado cuando el proyecto este un 95% construido. Esta visita es obligatoria.
- Se debe calcular un mayor valor de la prorrata para el pago de \$12.015 MM al crédito compra de lote 07300323036429106.
- La liquidación del crédito individual que se apruebe a cada comprador está condicionada a lo previsto en sus cartas de aprobación y a que, tanto el inmueble como las zonas comunes, el equipamiento comunal y el urbanismo, estén totalmente terminados y con la debida certificación del perito asignado por Davivienda, además de que su cuota inicial haya sido cancelada.
- Se debe establecer un contrato fiduciario de administración inmobiliaria con el propietario del inmueble y con el que tenga el manejo de los recursos del proyecto; también deben servir como fuente de pago al crédito, que debe ser revisado y aprobado por el Banco antes del primer desembolso.

En el contrato fiduciario se deben incluir, como mínimo, las siguientes previsiones a entera satisfacción del Banco:

1. Debe ser irrevocable y tener una duración mayor a la vigencia del crédito.
2. Se realizarán pagos o giros hasta el límite de los costos de construcción expresados en la presente carta. En caso de que se soliciten giros que, individual o conjuntamente, sobrepasen este tope de desembolsos, se deberá contar con la previa autorización del Banco.



3. La Fiduciaria podrá entregar recursos para el desarrollo del proyecto, debidamente justificados en actas de pago o documentos equivalentes; además, para el desarrollo del proyecto, se debe contar con interventoría técnica y administrativa en los términos de ley.
4. Los recursos de las ventas y del crédito constructor que ingresen al Patrimonio Autónomo deben ser destinados inicialmente para la construcción del Proyecto y posteriormente para el pago del Crédito otorgado por Davivienda, de acuerdo con la prelación de pagos establecida en el contrato de Fiducia. No obstante lo anterior, una vez se haya terminado la construcción del Proyecto y existan recursos en el fideicomiso, se efectuarán abonos al Crédito Constructor siguiendo la prelación mencionada, lo cual deberá quedar autorizado por el Fideicomitente de manera general.
5. Cualquier modificación al contrato de fiducia debe tener previa autorización del Banco.
6. Mientras se encuentre vigente el crédito del Banco, los fideicomitentes actuales deben conservar su calidad en el Contrato de Fiducia. Las cesiones de derechos fiduciarios deben ser autorizadas previamente por el Banco.
7. Envío de informes periódicos y rendición de cuentas al Banco.
8. El contrato debe tener la calidad de garantía mobiliaria y contener la cláusula donde se autoriza al Banco para efectuar el registro en Confecámaras o la entidad que haga sus veces.
9. Los giros por concepto de restitución del lote, reintegro de aportes, aportes de equity o pago del valor del lote, se deberán efectuar con posterioridad a la cancelación total del crédito adquirido con el Banco.

### Condiciones Ambientales

1. Previo al primer desembolso
  - Firmar las cláusulas ambientales y sociales del Banco Davivienda.
  - Remitir copia del Plan de Manejo Ambiental con las medidas de manejo y control de los impactos ambientales y sociales durante la construcción del proyecto.
  - Remitir el Permiso de Manejo de Residuos Sólidos (Zodme) aprobado por la Autoridad Ambiental Competente o el auto de inicio del trámite.
2. Generales
  - Remitir el informe de gestión anual donde se evidencie la implementación de medidas de manejo y control ambientales y sociales durante la construcción del proyecto.
  - Al finalizar el proyecto ya sea por pago de la obligación o por terminación de la construcción, el constructor debe remitir un informe ambiental y social donde se evidencie la implementación de las medidas de manejo y control finales para el proyecto.

Por otro lado, el primer desembolso está condicionado a:

- Que Fideicomiso 72 Hub Segunda Etapa Vivienda Apiros - Acción Sociedad Fiduciaria S.A entregue la licencia de construcción aprobada del proyecto, expedida por la oficina de Planeación Distrital o por el curador urbano correspondiente.
- Que el proyecto Alma 72 - Etapa 1 presente ventas de 123 apartamentos con promesas de compraventa o encargos fiduciarios firmados.
- Que el proyecto Alma 72 - Etapa 1 tenga una inversión en obra de \$11.586.000.000 verificada y contenida en un informe por el perito asignado.



- Que se constituya y se presente a favor de Davivienda la hipoteca en primer grado con su certificado de tradición y libertad, donde se haga constancia de que se registró la hipoteca con el concepto favorable por parte del abogado externo designado.
- Que el pagaré y la carta de instrucciones se hayan firmado según lo aprobado por Davivienda, junto con los demás documentos solicitados por el Banco, incluyendo el reglamento de crédito constructor y la carta de solicitud del crédito.
- Si se requiere, se deben entregar las autorizaciones corporativas de los deudores, avalistas y/o garantes para la celebración de los contratos y suscripción de los documentos solicitados por el Banco.
- Entrega del contrato de Fiducia con el cumplimiento de las condiciones establecidas por el Banco.

Para los proyectos con licencia de construcción radicada a partir del 1 de Julio de 2017, la constructora deberá cumplir con las exigencias contenidas en la Ley de Vivienda Segura (Ley 1796 de 2016). Para ello, deberá aportar los siguientes documentos:

1. Certificación suscrita por el representante legal en la que haga constar la contratación del profesional que tuvo a cargo la revisión y aprobación de los diseños estructurales de acuerdo con el perfil establecido en la Resolución No. 0017 del 4 de diciembre de 2017 expedida por la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes y la fecha de realización de la misma
2. Certificación suscrita por el representante legal en la que haga constar la contratación del profesional a cargo de la supervisión técnica del Proyecto, y el cumplimiento del perfil exigido en la Resolución No. 0017 del 4 de diciembre de 2017 expedida por la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes
3. Certificación firmada por parte del revisor de diseños estructurales en la que señale: (i) la descripción general del proyecto; (ii) la fecha a partir de la cual asumió la revisión (iii) fecha en la cual aprobó los diseños.
4. Incluir en el informe de visita de obra, una nota donde se haga constar que el perito recibió las actas de supervisión técnica e indicando que la edificación se está ejecutando según los planos, diseños, y especificaciones técnicas y estructurales. Esta constancia se tendrá que realizar para cada una de las visitas de obra realizadas hasta finalizar la estructura y los elementos no estructurales de la edificación.

Adicionalmente, todos los desembolsos del crédito aprobado están sujetos a:

- Que haya acuerdo entre las partes en las condiciones de financiación (tasa, plazo, etc.).
- Que se mantengan las condiciones patrimoniales, financieras y de solvencia del solicitante, de sus codeudores, garantes y avalistas, y que no haya una falta de liquidez en la tesorería de Davivienda.
- Que el deudor, garantes y/o avalistas, cumplan oportunamente y se encuentren al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios, prestaciones laborales u obligaciones adquiridas en el sector financiero, que, a juicio de Davivienda, afecte o puedan afectar el cumplimiento del crédito aprobado.
- Que en términos y condiciones satisfactorias para Davivienda, se presenten, suscriban y constituyan los documentos del crédito (solicitudes, pagarés, cartas de instrucciones, reglamento de crédito constructor, garantía hipotecaria, contratos fiduciarios, etc.), fuentes de pago y garantías.
- Que el solicitante asuma todos los costos, gastos, tributos y demás que se generen.



- Que los deudores, avalistas y/o garantes, sus fideicomitentes, administradores o socios, no estén incluidos en listas restrictivas como la lista Clinton, la OFAC o Naciones Unidas.
- Que el inmueble no tenga vicios en la titulación o tradición en concepto del abogado externo designado, anotaciones relacionadas con extinción del dominio o hayan pertenecido a personas investigadas por lavado de activos, corrupción y financiación de terrorismo.
- Que se cumplan las políticas, trámites de crédito y normas aplicables a la actividad financiera a satisfacción de Davivienda.
- Que el proyecto cumpla con las normas ambientales y con el concepto favorable SARAS del departamento de riesgo social y ambiental del banco.
- Que no se presente un evento material adverso (cualquier cambio, efecto, situación o condición que afecte o pueda afectar negativamente y a juicio del Banco, el proyecto, los negocios, bienes, actividades, condiciones financieras y/o contratos del deudor, avalistas o garantes), fuerza mayor, caso fortuito y causa extraña que, a juicio de Davivienda, afecten o puedan afectar la capacidad de pago del deudor.

Esta aprobación estará vigente hasta el 30 de abril de 2024. Davivienda podrá declarar el crédito como no utilizado en caso de que el plazo citado se venza sin que se cumplan todos los términos, condiciones y requisitos anotados.

Para asesoría personalizada o información adicional, comuníquese con la Gerencia de la Sucursal Bogotá al 3300000, ext. 42120.

**¡Recuerde: aquí lo tiene todo!**

Cordialmente,

**WILLIAM ROBERTO QUIROGA GARCIA**  
Gerente Sucursal  
Banco Davivienda S.A.

**RICARDO PEREZ GOMEZ**  
Director de Crédito Constructor  
Banco Davivienda S.A.



# CURADOR URBANO 1

Arq. Ernesto Jorge Clavijo Sierra

141

RESOLUCIÓN No. RES 151 0590 DE 105 NOV 2015

REFERENCIA: 14-1-1137

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción en las modalidades de obra nueva y demolición total para la URBANIZACIÓN denominada 72 HUB a ser desarrollada en el predio denominado "LOTE, CALLE 72. CARR. 24", localizada en la AK 24 71 A 85, Alcaldía Local de Barrios Unidos, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.*

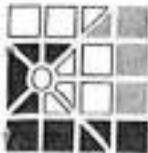
EL CURADOR URBANO No. 1 DE BOGOTÁ D.C.  
ARQ. ERNESTO JORGE CLAVIJO SIERRA

En uso de sus facultades legales y en especial las conferidas por el artículo 101 de la Ley 388 de 1997 modificado por el artículo 9 de la Ley 810 de 2003, los artículos 2.2.6.1.1.3 y 2.2.6.6.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, el Decreto Distrital 396 de 2011.

## CONSIDERANDO

1. Que la sociedad **REM CONSTRUCCIONES S.A.** identificada con NIT 830.146.768-6, representada legalmente por **JUAN CARLOS CAMARGO CARDENAS** identificado con la cédula de ciudadanía N° 13.438.181, actuado en calidad de Fideicomitente del Patrimonio Autónomo Calle 72-24, del predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 50C-378618, CHIP AAA0085LJKC, con nomenclatura AK 24 71 A 85 e identificado en el plano topográfico 21/3, solicitó ante el suscrito Curador Urbano, mediante referencia 14-1-1137 del 1 de diciembre de 2014, la aprobación del proyecto urbanístico, Licencia de Urbanización para la Urbanización denominada "72 HUB", y Licencia de Construcción en las modalidades de obra nueva y demolición total para desarrollar el proyecto planteado en el lote resultante de la urbanización
2. Que el oficio 2014EE44315 del 3 de Octubre de 2014 emitido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital- UAECD, dando respuesta a la solicitud de actualización de Plano Topográfico señala *"Revisada la Base de Datos Geográfica Corporativa y la cartografía oficial de la Secretaría Distrital de Planeación -SDP- el predio en estudio hace parte del plano Urbanístico 21/4-05 denominado "SUPERCENTER", identificado con llave 120029B002, así como de un sector antiguo consolidado, razón por la cual no se requiere del trámite de actualización topográfica del plano mencionado, (...)"*.
3. Que según nota del plano 21/4-05, al que hace referencia el oficio de la UAECD, dicho plano fue incorporado en la plancha J-21 y el plano topográfico del lote es el mismo 21/3, al cual se recurrió para definir los linderos y áreas del predio con una mayor precisión, a partir de lo conceptuado por dicha UAECD; por consiguiente es con base en ese plano topográfico que se elaboró y estudió el proyecto urbanístico presentado.
4. Que mediante Resolución 712 de 1992 el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital expidió licencia para urbanizar terrenos en el predio denominado SUPERCENTER; tal Resolución en su artículo 1° señala: *"Conceder licencia para*





RESOLUCIÓN No. RES 151 0590 DE 05 NOV 2015

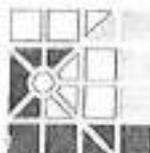
REFERENCIA: 14-1-1137

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción en las modalidades de obra nueva y demolición total para la URBANIZACIÓN denominada 72 HUB a ser desarrollada en el predio denominado "LOTE, CALLE 72. CARR. 24", localizada en la AK 24 71 A 85, Alcaldía Local de Barrios Unidos, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.*

*urbanizar terreno a SUPER BUSSINES COMMERCE CENTER LTDA. - SUPERCENTER LTDA. CRA 24 N.º 71-99 para el predio ubicado en el plano Topográfico N.º 21/3 y al proyecto urbanístico aprobado con el plano N.º 21/4-05 incorporados en la plancha J-21 a escala 1:2000 y 29 a escala 1:5000 del instituto geográfico Agustín Codazzi (...)."*  
Dicho artículo ratificó que el plano Topográfico es el N.º 21/3.

5. Que la Urbanización a que se refiere el punto anterior no fue ejecutada por lo que se trata de un predio Urbanizable no urbanizado al cual le es aplicable el tratamiento de Desarrollo reglamentado por el Decreto 327 de 2004.
6. Que mediante oficio 2-2015-15039 del 2015-04-07 de la Secretaría Distrital de Planeación entregó información cartográfica digital solicitada en formato \*.dwg sobre los tramos Avenida Chile entre la Avenida Colombia a la Avenida Ciudad de Quito, Avenida Colombia entre Avenida Chile a la Avenida Gabriel Andrade Lleras y de la intersección entre la avenida Chile y la Avenida Colombia; tal información fue recogida en el proyecto urbanístico presentado; la información sobre la KR 26 se tomó del plano topográfico 21/3.
7. Que el predio objeto de la solicitud se localiza en la Unidad de Planeamiento Zonal 98 (UPZ 98), denominada LOS ALCAZARES, reglamentada por el Decreto 262 del 2010, sector normativo 7, área de actividad Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios, tratamiento de consolidación Urbanística, Subsector de usos IV y subsector de edificabilidad B; no obstante por tratarse de un predio urbanizable no urbanizado, se rige por las normas del Tratamiento de Desarrollo, según lo dispone el artículo 361, párrafo, del Decreto 190 de 2004, el artículo 3 del Decreto 327 de 2004 y el artículo 3 del Decreto Nacional 4065 de 2008.
8. Que el Decreto Distrital 327 de 2004, reglamentario del Decreto Distrital 190 de 2004 (P.O.T), regula el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital, aplicable a los predios urbanizables no urbanizados que no estén sujetos a la formulación y adopción de Planes Parciales y/o Planes de Ordenamiento Zonal, en concordancia con el artículo 361, numeral 2, del Decreto Distrital 190 de 2004, el cual establece que, para los terrenos ubicados en área urbana, que no requieren adelantar un Plan Parcial por tener un área neta inferior a 10 hectáreas, se deberá adelantar el proceso de desarrollo por urbanización directamente ante un Curador Urbano.
9. Que el predio objeto de la solicitud tiene, según el plano topográfico un área bruta de 13.846,40 M2, por lo que no requiere formular Plan Parcial ante la Secretaría Distrital de Planeación de acuerdo con las normas contenidas en el artículo 32 del Decreto Distrital





# CURADOR URBANO 1

Abg. Ernesto Jorge Clavijo Sierra

RESOLUCIÓN No. RES 151 0590 DE 05 NOV 2015

REFERENCIA: 14-1-1137

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción en las modalidades de obra nueva y demolición total para la URBANIZACIÓN denominada 72 HUB a ser desarrollada en el predio denominado "LOTE, CALLE 72. CARR. 24", localizada en la AK 24 71 A 85, Alcaldía Local de Barrios Unidos, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.*

190 de 2004, teniendo en cuenta, además, que se encuentra localizado en suelo urbano y rodeado por áreas colindantes ya desarrolladas.

10. Que el predio objeto de la solicitud está rodeado de espacio público y que dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y con el objeto de advertir a terceros no determinados sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de las presentes licencias urbanísticas, los interesados instalaron una valla en el predio, en lugar visible desde la vía pública. Para tales efectos anexaron al expediente dos fotografías de la valla con la información requerida los días 31 de diciembre de 2014 y 22 de abril de 2015.
11. Que para efectos de acreditar la disponibilidad en la prestación de servicios públicos por parte de las respectivas empresas a que se refiere el artículo 2.2.6.1.2.1.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015, los interesados presentaron copias de los Oficios No. S-2014-276265 / 32300-2014-1410 de 18 de Diciembre de 2014 y oficio S-2015-083769 / 32300-2015-0367, 9 del 9 de Abril de 2015 expedidos por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, Oficio No. 00139767 del 28/10/2014 expedido por CODENSA, oficio N° GII 12324-2014 del 31 de Octubre de 2014 expedido por ETB y oficio NEDS - 4421 - 2014 del 28 de Noviembre de 2014 expedido por Gas Natural FENOSA.
12. Que el predio objeto de la urbanización denominada 72 HUB no se encuentra localizado en zona de riesgo por fenómenos de remoción en masa, ni se encuentra en zona de riesgo por inundación de conformidad con la información contenida en los mapas No. 3 y No 4 que hacen parte integral del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación del POT) y en la micro-zona sísmica Lacustre 200 de acuerdo con lo especificado en el Decreto 523 de 2010.
13. Que mediante oficio OF 15-1-01064 CPL 15-1-00028 del 5 de Febrero de 2015 se remitió consulta a la Secretaría Distrital de Planeación para la determinación de la configuración de hechos generadores de plusvalía, del cual se recibió respuesta mediante oficio 2-2015-05316 del 12 de Febrero de 2015, en el que se indica que el predio de la Referencia no es objeto de cobro Plusvalía.
14. Que en respuesta a la solicitud presentada por el Curador Urbano No 1 para la asignación de la numeración que corresponde al plano que contiene el Proyecto Urbanístico del desarrollo, objeto de aprobación mediante la presente Resolución, la Secretaría Distrital de Planeación le asignó a dicho plano el No CU1-BU21/4-06.





RESOLUCIÓN No. RES **151 0590** DE : **05 NOV 2015**

REFERENCIA: 14-1-1137

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción en las modalidades de obra nueva y demolición total para la URBANIZACIÓN denominada **72 HUB** a ser desarrollada en el predio denominado "LOTE, CALLE 72. CARR. 24", localizada en la AK 24 71 A 85, Alcaldía Local de Barrios Unidos, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.*

15. Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41 del Decreto 327 de 2004, y al Decreto 075 de 2012, la urbanización **72 HUB** debe destinar para el desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) subsidiable un porcentaje mínimo del 20% del área útil del proyecto, el cual corresponde en este caso a 1626,81 M2.
16. Que en cumplimiento de lo dispuesto en el numeral anterior, el titular del predio **72 HUB** optó por prever dicha obligación en los proyectos de Metrovivienda, y para tal fin adelantó las gestiones pertinentes como consta en el oficio con radicado 20153000026561 del 20-08-2015, expedido por Metrovivienda con el cual se remite a este Despacho copia de la Resolución 0147 del 24 de Julio de 2015 en la que se da viabilidad al referido traslado.
17. Que la Resolución 0147 del 24 de Julio de 2015 expedida por Metrovivienda en su artículo quinto señala: " La licencia otorgada en virtud de la presente Resolución deberá estar sometida a condición resolutoria, hasta tanto la Sociedad **REM CONSTRUCCIONES S.A.** identificada con Nit 830.146.768-6, cumpla y/o solucione las obligaciones contenidas en este acto administrativo"
18. Que para acceder a una mayor edificabilidad, en desarrollo del artículo 44 literales a y b del Decreto 327 de 2004, el interesado propuso la cesión gratuita de la zona de reserva para la Avenida Calle 72, con área de 944,42 M2 que equivale a 4533,20 M2 adicionales de edificación y el pago al IDR de cesión de suelo protegido que equivale a 18.045,29 M2 adicionales de edificabilidad.
19. Que mediante Resolución N° 663 del 7 de Septiembre de 2015, el IDR liquidó el valor a compensar y solicitó incluir condición resolutoria en la licencia según artículo sexto que dice: " En el caso de que no se cancele el valor indicado en la presente resolución dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la ejecutoria del acto administrativo mediante el cual se expide la correspondiente licencia, se solicitará a la Curaduría Urbana hacer efectiva la condición resolutoria del acto administrativo correspondiente"
20. Que el proyecto urbanístico radicado, correspondiente a la urbanización denominada **72 HUB**, así como el proyecto arquitectónico a desarrollarse en el lote único de la urbanización, han sido tramitados de conformidad con las normas de las Leyes 388 de 1997, 810 y 812 de 2003, Decreto Nacional 4259 de 2007, Ley 1151 de 2007, Decreto Nacional 075 de 2012, así como de conformidad con los Decretos Distritales 327 de 2004, 190 de 2004, entre otros, normas con las cuales este despacho considera que tales proyectos cumplen, por lo que encuentra urbanística y normativamente viable la





# CURADOR URBANO 1

Arq. Ernesto Jorge Clavijo Sierra

143

RESOLUCIÓN No. RES 151 0590 DE 05 NOV 2015

REFERENCIA: 14-1-1137

Por la cual se concede Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción en las modalidades de obra nueva y demolición total para la URBANIZACIÓN denominada 72 HUB a ser desarrollada en el predio denominado "LOTE, CALLE 72, CARR. 24", localizada en la AK 24 71 A 85, Alcaldía Local de Barrios Unidos, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

propuesta presentada y que por tanto la solicitud de licencias cumple con tales disposiciones.

En virtud de lo expuesto, el Curador Urbano No 1 de Bogotá D.C, ARQ. ERNESTO JORGE CLAVIJO SIERRA,

## RESUELVE

### CAPÍTULO I. DE LOS PROYECTOS Y LAS LICENCIAS

#### ARTÍCULO 1º: DE LA APROBACIÓN DEL PROYECTO URBANÍSTICO

Aprobar el Proyecto Urbanístico de la urbanización denominada 72 HUB, elaborado para el predio con matrícula inmobiliaria No. 50C-378618 con chip AAA0085LJKC identificado en la nomenclatura AK 24 71 A 85, de la Alcaldía Local de Barrios Unidos, con plano topográfico 21/3 denominado LOTE, CALLE 72 CARR.24 y cuyas determinaciones físico-espaciales se consignan en el Plano identificado con el N° CUI-BU21/4-06, que para todos los efectos se adopta mediante la presente Resolución, en un original, el cual reposará en este Despacho y en un segundo original, que será remitido a la Secretaría Distrital de Planeación, para que en ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente a la cartografía oficial de esa Secretaría.

#### ARTÍCULO 2º: CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO URBANÍSTICO

Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en la presente Resolución, se tendrá en cuenta la siguiente información:

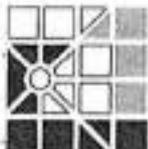
INFORMACIÓN DEL PREDIO		Nombre	72 HUB
1.1	Dirección		AK 24 71 A 85
1.2	Área Bruta		13.846,40 M2
1.4	Área Neta Urbanizable		12.901,99 M2
1.5	Fólios de matrícula Inmobiliaria N°		50C-378618
1.6	Chip del predio		AAA0085LJKC

#### DE LAS ÁREAS DE LA URBANIZACIÓN

1.	Área Bruta	13.846,40 M2
2.	Área Reserva vial (se cede gratuitamente para mayor edificabilidad)	944,41 M2
3.	Área Neta Urbanizable	12.901,99 M2
4.	Área control ambiental	2.056,57 M2

5





RESOLUCIÓN No. RES **151 0590** DE **05 NOV 2015**

REFERENCIA: 14-1-1137

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción en las modalidades de obra nueva y demolición total para la URBANIZACIÓN denominada 72 HUB a ser desarrollada en el predio denominado "LOTE, CALLE 72. CARR. 24", localizada en la AK 24 71 A 85, Alcaldía Local de Barrios Unidos, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.*

5. Área Neta para el Cálculo de Cesiones	10.845,42 M2
6. Área Cesión para Parque	1.843,72 M2
7. Área cesión para equipamiento (se destina a parque)	867,63 M2
8. Área Total Cesión para Parque y Equipamiento	2.711,35 M2
9. Área Cesión Control Ambiental	2.056,57 M2
10. Área Útil	8.134,07 M2
12. Área Vis (que será cancelada a Metrovivienda)	1.626,81 M2

El detalle de estas áreas está contenido en el plano No. **CU1-BU21/4-06** que se adopta mediante la presente Resolución, este plano reemplaza y sustituye en su totalidad al plano 21/4-05.

El área de Equipamiento Comunal se destinará a parque en cumplimiento del artículo 14 literal a del Decreto 327 de 2004.

### **ARTÍCULO 3° DE LA APROBACIÓN DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO Y LOS ESTUDIOS ESTRUCTURALES Y DE SUELOS**

Se aprueba el proyecto arquitectónico para una edificación destinada a servicios profesionales técnicos especializados de escala zonal, vivienda multifamiliar, comercio vecinal A, servicios alimentarios de escala zonal y servicios financieros de escala Urbana a desarrollarse en el lote único de la urbanización 72 HUB; las características del citado proyecto arquitectónico son las siguientes:

Un proyecto desarrollado en tres (3) sótanos, una plataforma comercial y de equipamiento comunal desarrollado en dos pisos y dos torres, una de 14 pisos adicionales a la plataforma con uso de servicios profesionales técnicos especializados de escala zonal y otra torre con 16 pisos adicionales a la plataforma con uso de vivienda multifamiliar, para dos (2) unidades estructurales independientes desarrolladas en 18 y 16 pisos de altura y 3 sótanos según planos y documentación presentada. El proyecto cumple la exigencia de estacionamientos, equipamiento comunal y zonas verdes.

Junto con el proyecto arquitectónico se aprueban el estudio de suelos, y las memorias de cálculo y planos estructurales presentados por el solicitante, los cuales forman parte de la presente resolución, con sus anexos respectivos.

El proyecto denominado 72 HUB cuenta con el siguiente cuadro de áreas generales:

ÁREA ÚTIL DEL LOTE 8.134,07 M2

6





# CURADOR URBANO 1

Av. Ernesto Jorge Clavijo Sierra

144 442

RESOLUCIÓN No. RES 151 0590 DE 05 NOV 2015

REFERENCIA: 14-1-1137

Por la cual se concede Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción en las modalidades de obra nueva y demolición total para la URBANIZACIÓN denominada 72 HUB a ser desarrollada en el predio denominado "LOTE, CALLE 72, CARR. 24", localizada en la AK 24 71 A 85, Alcaldía Local de Barrios Unidos, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

ÁREA SÓTANOS	23.282,43 M2
ÁREA CONSTRUIDA PRIMER PISO	5.435,28 M2
ÁREA LIBRE PRIMER PISO	2.698,79 M2
ÁREA CONSTRUIDA PISOS SUPERIORES	36.709,13 M2
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	65.426,84 M2

Las áreas por usos son las siguientes:

Comercio vecinal A: (2 unidades) con área de 1128,03 M2

Servicios Profesionales técnicos especializados de escala zonal: (103 unidades) con área de 34.121,38 M2

Servicios Profesionales técnicos especializados de escala zonal / Comercio vecinal A: (3 unidades) con área de 1026,72 M2: corresponde a tres (3) locales situados en primer piso que podrán destinarse indistinto a comercio vecinal A o a Servicios Profesionales Técnicos especializados de escala zonal pues están previamente calculados los estacionamientos para cualquiera de esos usos.

Servicios Alimentarios de escala zonal: (12 unidades) con área de 5109,43 M2

Servicios Financieros de Escala urbana: (4 unidades) con área de 1996,64 M2

Vivienda Multifamiliar: (198 unidades) con área de 22046,64 M2

El proyecto cuenta con el siguiente equipamiento comunal

EXIGENCIA	%	M2	PROPUESTO	%	M2
RECREATIVO	MIN 40	1439,18	ZONA VERDE / ANTEJARDIN / SENDEROS	50,38	1812,78
SERVICIOS COMUNALES	MIN 15	539,69	PORTERIA, SALON COMUNAL, ADMINISTRACIÓN, DISPONIBLE DE ADMINISTRACIÓN, PISCINA, ETC	65,63	2361,43
TOTAL		3597,94			4174,21

El proyecto arquitectónico se aprueba con los siguientes índices de ocupación y construcción sobre área neta urbanizable:

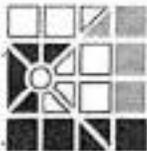
Índice de ocupación de 0,42      5.435,28 M2  
Índice de Construcción 2,74      35.343,33 M2

Los antejardines aprobados son:

Sobre la AC 72 (V-2) Control Ambiental de 10,00mts.

Sobre la Av. Colombia Kr 24 (V-3) Control Ambiental de 10,00mts.





RESOLUCIÓN No. RES 151 0590 DE 05 NOV 2015

REFERENCIA: 14-1-1137

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción en las modalidades de obra nueva y demolición total para la URBANIZACIÓN denominada 72 HUB a ser desarrollada en el predio denominado "LOTE, CALLE 72, CARR. 24", localizada en la AK 24 71 A 85, Alcaldía Local de Barrios Unidos, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.*

Sobre la Kr 26 vía local (V-7) Antejardín 8,00mts y 10,00 mts

#### ARTÍCULO 4º DE LAS LICENCIAS QUE SE CONCEDEN Y SU VIGENCIA

Conceder Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva y Demolición Total a la sociedad REM CONSTRUCCIONES S.A. identificada con NIT 830.146.768-6, representada Legalmente por JUAN CARLOS CAMARGO CARDENAS identificado con Cédula de Ciudadanía N° 13.438.181 de Cúcuta, actuado en calidad de fideicomitente del predio identificado en la parte motiva y en el artículo primero de este acto administrativo, licencias que se expiden en concordancia con los planos urbanístico, arquitectónicos, estructurales, memorias de cálculo y estudio de suelos aprobados en los artículos 1º y 3º de este acto administrativo, que para todos los efectos se adoptan como parte integral de la presente Resolución.

**TÉRMINO DE VIGENCIA:** El término de la vigencia de las Licencias será de treinta y seis (36) meses a partir de su ejecutoria, prorrogables por una vez hasta por doce (12) meses, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015, artículo 2.2.6.1 .2.4.1.

La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario, anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador responsable certifique la iniciación de las obras correspondientes a la licencia.

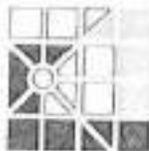
**PARÁGRAFO 1º.** Se permite la construcción de una edificación para sala de ventas en las áreas de cesión pública, la cual debe ser retirada una vez finalizadas las obras de urbanismo para ser entregadas al Distrito, conforme a lo dispuesto en el artículo 31 del Decreto 327 de 2004.

#### ARTÍCULO 5º. DE LOS TITULARES Y PROFESIONALES RESPONSABLES DE LAS LICENCIAS DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN.

Reconocer como titular y como profesionales responsables de las licencias otorgadas, por el presente acto administrativo a:

- **TITULAR:** La Sociedad REM CONSTRUCCIONES S.A. identificada con NIT 830.146.768-6, representada Legalmente por JUAN CARLOS CAMARGO CARDENAS identificado con Cédula de Ciudadanía N° 13.438.181.
- **URBANIZADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE:** Arquitecto RICARDO NORMAN ACEVEDO, identificado con cédula de ciudadanía 80.416.763 y Matrícula Profesional 25202-46661 CND.





# CURADOR URBANO 1

Alc. Ernesto Jorge Clavijo Sierra

145 143

RESOLUCIÓN No. RES 151 0590 DE 105 NOV 2015

REFERENCIA: 14-1-1137

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción en las modalidades de obra nueva y demolición total para la URBANIZACIÓN denominada 72 HUB a ser desarrollada en el predio denominado "LOTE, CALLE 72, CARR. 24", localizada en la AK 24 71 A 85, Alcaldía Local de Barrios Unidos, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.*

- **ARQUITECTO PROYECTISTA:** JOSE ALBERTO MONROY PEREZ, identificado con cédula de ciudadanía 1.013.602.551 y Matricula Profesional A201142012-1013602551.
- **INGENIERO CALCULISTA:** MARCO JAVIER SUAREZ VERA, identificado con cédula de ciudadanía 79.294.978 y Matricula Profesional 25202-46082 CND.
- **INGENIERO CIVIL DE SUELOS Y GEOTECNISTA:** CARLOS JAIME RESTREPO GARCIA, identificado con cedula de ciudadanía 79.154.926 y Matricula Profesional 2520222127 CND
- **DISEÑADOR DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES:** Ingeniero MARCO JAVIER SUAREZ VERA, identificado con cédula de ciudadanía 79.294.978 y Matricula Profesional 25202-46082 CND.

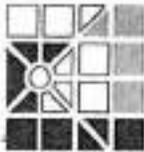
## ARTÍCULO 6º. ACTUACIONES PREVIAS

La ejecución de las obras de urbanismo y saneamiento correspondientes a la urbanización denominada 72 HUB deberá hacerse dentro del plazo estipulado en el artículo 4º de la presente Resolución y sólo podrá iniciarse previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

- Obtención de las especificaciones técnicas para la elaboración de los proyectos de redes de servicios, parques y obras de urbanismo correspondientes, expedidas por las empresas de servicios públicos, por el Instituto de Desarrollo Urbano - I.D.U. para el diseño de las vías a construir y por el IDRD.
- Presentación ante las entidades citadas anteriormente, de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo que les corresponda y obtención de su aprobación con los respectivos presupuestos.
- Solicitud de interventoría a las diferentes empresas de servicios públicos y al Instituto de Desarrollo Urbano - I.D.U.
- Quince días antes de la iniciación de las obras correspondientes el urbanizador deberá solicitar a las diferentes empresas de servicios públicos y al Instituto de Desarrollo Urbano IDU el nombramiento de los interventores a que hubiere lugar, con el fin de garantizar su concordancia con el Proyecto Urbanístico aprobado; el interventor designado por el Instituto de Desarrollo Urbano - I.D.U. debe verificar que antes de la iniciación de las obras el urbanizador las replantee por coordenadas.

9





RESOLUCIÓN No. RES 151 0590 DE: 05 NOV 2015

REFERENCIA: 14-1-1137

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción en las modalidades de obra nueva y demolición total para la URBANIZACIÓN denominada 72 HUB a ser desarrollada en el predio denominado "LOTE, CALLE 72. CARR. 24", localizada en la AK 24 71 A 85, Alcaldía Local de Barrios Unidos, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.*

## CAPÍTULO II. DE LAS NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS DE LA URBANIZACIÓN

### ARTÍCULO 7° NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS:

Se establecen para la urbanización 72 HUB las siguientes normas generales y específicas, de conformidad con lo establecido en los Decreto Distrital 327 de 2.004, así:

#### 1. ZONIFICACIÓN

##### 1.1 ZONIFICACIÓN DE USOS, EDIFICABILIDAD, TRATAMIENTO:

- ▲ UPZ 98 LOS ALCAZARES.
- ▲ Sector Normativo 7
- ▲ Sub sector de usos IV
- ▲ Subsector de edificabilidad B
- ▲ Tratamiento Urbanístico: Tratamiento de Desarrollo por ser un Predio Urbanizable no Urbanizado.
- ▲ Rango de Densidad = Rango 1

1.2 **ESTRATO SOCIO-ECONÓMICO PROVISIONAL:** Según SINUPOT el predio no cuenta con estrato asignado; no obstante, su entorno está clasificado como Estrato 3

##### 1.3 ZONIFICACIÓN POR FENÓMENOS DE REMOCIÓN EN MASA E INUNDACIÓN:

- Según mapa No 4 el área del proyecto objeto de esta Licencia de urbanización No se encuentra en zona de amenaza por inundación. ✓
- Según mapa No. 3 de amenaza por fenómeno de remoción en masa, que hace parte integrante del Decreto citado, el predio No se encuentra en zona de amenaza por remoción en masa. ✓

#### 2. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

1. De las zonas de Cesión para Parque y Equipamiento Comunal Público





146 +114

RESOLUCIÓN No. RES 151 0590 DE 05 NOV 2015

REFERENCIA: 14-1-1137

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción en las modalidades de obra nueva y demolición total para la URBANIZACIÓN denominada 72 HUB a ser desarrollada en el predio denominado "LOTE, CALLE 72. CARR. 24", localizada en la AK 24 71 A 85, Alcaldía Local de Barrios Unidos, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.*

Las áreas de cesión al Distrito Capital, destinadas para parque y equipamiento comunal público de la urbanización "72 HUB", se encuentran delimitadas, deslindadas, amojonadas y acotadas en el Plano del Proyecto Urbanístico que se aprueba mediante la presente Resolución y una vez ejecutado el proyecto, construida, dotada y entregada la Urbanización al Distrito Capital por el Urbanizador responsable, conforme a las normas establecidas en la presente Resolución, formará parte del Sistema de Espacio Público construido en la ciudad.

## 2. Normas para el Parque Recreativo de Cesión al Distrito Capital

Los parques recreativos previstos para la Urbanización "72 HUB", corresponden a parques vecinales, de conformidad con lo establecido en el Artículo 243 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT). La responsabilidad del diseño, construcción y dotación de esta zona de cesión será del Urbanizador responsable. En cumplimiento de lo anterior, el diseño del área correspondiente a estos parques recreativos deberá ser coordinado de acuerdo con los lineamientos y especificaciones que determine el Departamento de Construcciones del Instituto Distrital de Recreación y Deporte (IDRD), para dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 258 del Decreto 190 de 2004, Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., (POT) y deberá ejecutarse de conformidad con las disposiciones contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial citado, Artículos 258, 259 y 260. El diseño que se adopte para los parques recreativos de uso público formará parte de la Licencia de Urbanización concedida mediante la presente Resolución. En los artículos citados se definen, entre otras, las siguientes determinantes:

### 2.1. Índice de Ocupación:

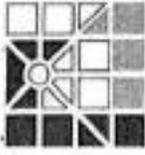
El 100% del Área Total de los Parques previstos se podrá utilizar para la recreación pasiva adecuada como área dura arborizada. No obstante lo anterior, en el proyecto específico del parque se podrá plantear la combinación de actividades con los siguientes índices de Ocupación: 70% para áreas verdes o plazoletas arborizadas, en las cuales se incluye la zona para juegos de niños y hasta el 30% del área del parque se podrá destinar a recreación activa o zona deportiva al aire libre.

**2.2. Edificaciones:** No se permite ningún tipo de edificación, ni de instalaciones deportivas cubiertas, ni la construcción de servicios complementarios al interior del parque.

**2.3. Cerramientos:** No se permite cerramientos o controles de acceso en estos parques.

**2.4.** El área de equipamiento comunal público se destinará a parque, de conformidad con lo señalado en el Artículo 15 del Decreto 327 de 2004, por ser inferior a 0,2 hectáreas.





**RESOLUCIÓN No. RES 151 0590 DE 05 NOV 2015**

**REFERENCIA: 14-1-1137**

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción en las modalidades de obra nueva y demolición total para la URBANIZACIÓN denominada 72 HUB a ser desarrollada en el predio denominado "LOTE, CALLE 72. CARR. 24", localizada en la AK 24 71 A 85, Alcaldía Local de Barrios Unidos, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.*

**3. SISTEMA VIAL:**

- Malla vial Arterial:** AC 72 (V-2) con ancho de 40,00 mts.
- Malla vial Arterial:** Av. Colombia Kr 24 (V-3) con ancho de 30,00 mts.
- Malla vial local:** Kr 26 vía local (V-7) con ancho de 13,00 mts

El diseño de estas vías y su sección transversal corresponden al indicado en el plano CU1-BU21/4-06 que se aprueba y adopta mediante la presente resolución.

**4. NORMAS URBANÍSTICAS NORMAS URBANÍSTICAS**

**1. USOS**

Los usos permitidos, con sus correspondientes cuotas de estacionamientos son los siguientes:

**SECTOR DE DEMANDA B**

**1.1 USO PRINCIPAL**

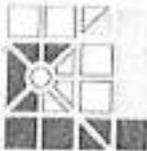
USO	CLASIFICACION	ESTACIONAMIENTOS SECTOR DE DEMANDA B	
		PRIVADOS	VISITANTES
VIVIENDA	Unifamiliar, Bifamiliar	1 X Viv.	1 X 5 Viv.
	Multifamiliar, Compartida	1 X Viv.	1 X 5 Viv.

**1.2 USOS COMPLEMENTARIOS**

**1.2.1 DOTACIONALES**

EQUIPAMIENTO COLECTIVOS					
USO	ESCALA	DESCRIPCION	NOTAS	ESTACIONAMIENTOS	
				Privado	Visitantes
EDUCATIVO Plan maestro de equipamientos educativos. (Decretos 449 de 2006 174 de 2012)	ZONAL	Centro tecnológicos y técnicos y educación no formal (Educación para el trabajo y Desarrollo Humano). Hasta 1000 alumnos. Equipamiento Educativos		1 X 120 m <sup>2</sup>	1 X 200 m <sup>2</sup>
	VECINAL	Escuelas de formación artística hasta 50 alumnos Equipamientos educativos		1 x 120 m <sup>2</sup>	1 x 200 m <sup>2</sup>





# CURADOR URBANO 1

Alc. Ernesto Jorge Clavijo Sierra

147

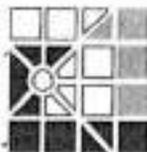
RESOLUCIÓN No. RES 151 0590 DE 05 NOV 2015

REFERENCIA: 14-1-1137

Por la cual se concede Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción en las modalidades de obra nueva y demolición total para la URBANIZACIÓN denominada 72 HUB a ser desarrollada en el predio denominado "LOTE, CALLE 72, CARR. 24", localizada en la AK 24 71 A 85, Alcaldía Local de Barrios Unidos, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

TIPO DE EQUIPAMIENTO	ESCALA	DESCRIPCIÓN	NOTAS	ESTACIONAMIENTOS	
				Privados	Visitantes
CULTURAL Plan maestro de equipamientos culturales (Decreto 465 de 2006)	ZONAL	Bibliotecas hasta 250 puestos de lectura, galerías y salas de exposición, centros cívicos, culturales, científicos y artísticos, museos, teatros, casas de la cultura, en predios hasta 5 000 m <sup>2</sup> . Casas juveniles.		1 X 60 m <sup>2</sup>	1 X 80 m <sup>2</sup>
	VECINAL	Salones comunales, casas de cultura hasta 200 m <sup>2</sup> .		1 X 120 m <sup>2</sup>	1 X 200 m <sup>2</sup>
SALUD Plan Maestro de Equipamientos de Salud (Decreto 318 de 2006 y 553 de 2012)	ZONAL			1 X 80 m <sup>2</sup>	1 X 250 m <sup>2</sup>
	VECINAL	Clasificación de escala de conformidad con con los criterios establecidos en el Artículo 1 del Decreto 553 de 2012		Ver Nota Estacionamientos	
BIENESTAR SOCIAL (Integración Social) Plan Maestro de Equipamientos de Bienestar Social (Decreto 318 de 2006)	ZONAL	Centros de Desarrollo Comunitario (CDC) y Centros de Desarrollo Infantil (CDI)		1 X 80 m <sup>2</sup>	1 X 250 m <sup>2</sup>
	VECINAL	Centros de Desarrollo Infantil (CDI) y Centros de Servicio de bienestar (CSB)		1 X 60 m <sup>2</sup>	-----
CULTO Plan Maestro de Equipamientos de Bienestar Social (Decreto 811 de 2006)	ZONAL	Rto. Existentes (entre 451 y 800 m <sup>2</sup> de área neta de celebración). Nuevos (entre 251 y 800 m <sup>2</sup> de área neta de celebración). Formación (entre 351 y 500 personas). Residencia (entre 101 y 300 personas).		1 X 150 m	1 X 80 m
	VECINAL	Rto. Existentes (hasta 450 m <sup>2</sup> de área neta de celebración). Nuevos (hasta 250 m <sup>2</sup> de área neta de celebración). Formación (hasta 350 personas). Residencia (hasta 100 personas)		-----	-----
DEPORTIVO RECREATIVO Plan maestro de equipamientos deportivos y recreativos (decretos 308 de 2006 y 484 de 2007)	ZONAL	Complejo deportivo principal (CDP) Celosos y Polideportivos con capacidad hasta 3000 espectadores, juego de mini golf, instalaciones de la red principal de deporte (Convencionales o singulares), Clubes y Centros recreo deportivos pertenecientes a cajas de compensación, Universidades, empresas y gremios menores a una hectárea con capacidad superior a 500 y hasta 3000 usuarios o espectadores, Piscinas, Canchas Deportivas Cubiertas.		Ver Nota Estacionamientos	
	VECINAL	Canchas múltiples y espacios deportivos de la red básica de deporte.		1 X 300 m <sup>2</sup>	1 X 150 m <sup>2</sup>
<b>SERVICIOS URBANOS BÁSICOS</b>					





RESOLUCIÓN No. RES 151 0590 DE 05 NOV 2015

REFERENCIA: 14-1-1137

Por la cual se concede Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción en las modalidades de obra nueva y demolición total para la URBANIZACIÓN denominada 72 HUB a ser desarrollada en el predio denominado "LOTE, CALLE 72. CARR. 24", localizada en la AK 24 71 A 85, Alcaldía Local de Barrios Unidos, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

SEGURIDAD CIUDADANA, DEFENSA Y JUSTICIA. PLAN MAESTRO DE EQUIPAMIENTOS DE SEGURIDAD CIUDADANA DEFENSA Y JUSTICIA.	ZONAL	Estación De Bomberos	Ver Nota Estacionamientos	
		Comando De Atención Inmediata (CAI)		
SERVICIOS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	ZONAL	Veedurías, Notarías, Curadurías, Sedes de la Alcaldía Local, Juntas Administradoras Locales.	1 x 80 m2	1 x 200 m2

1.2.2 SERVICIOS

SERVICIOS EMPRESARIALES					
USO	ESCALA	DESCRIPCIÓN	NOTAS	ESTACIONAMIENTOS	
				Privados	Visitantes
A. SERVICIOS FINANCIEROS	URBANA	SUCURSALES DE Bancos, Corporaciones, Bolsa Crédito, Seguros, Cooperativas, Casa de cambio		1x40 m2	1x50 m2
	ZONAL	cajeros automáticos.		.....	.....
SERVICIOS PERSONALES					
USO	ESCALA	DESCRIPCIÓN	NOTAS	ESTACIONAMIENTOS	
				Privados	Visitantes
C. SERVICIOS ALIMENTARIOS	ZONAL	Restaurantes, Comidas Rápidas, Casa de Banquetes.		1x40 m2	1x50 m2
SERVICIOS PROFESIONALES TÉCNICOS ESPECIALIZADOS	ZONAL	Agencias de viajes, sindicatos, asociaciones gremiales, profesionales, políticas y laborales, estudios y laboratorios fotográficos, consultorios médicos y estéticos, centros estéticos, veterinarios, venta de mascotas, gimnasios y centros de acondicionamiento cardiovascular, laboratorios médicos y odontológicos (mecánica dental), servicios de ambulancia, venta de telefonía celular, viveros.		1x40 m2	1x50 m2





# CURADOR URBANO 1

Arq. Ernesto Jorge Gavilán Sierra

148

RESOLUCIÓN No. RES 151 0590 DE : 05 NOV 2015

REFERENCIA: 14-1-1137

Por la cual se concede Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción en las modalidades de obra nueva y demolición total para la URBANIZACIÓN denominada 72 HUB a ser desarrollada en el predio denominado "LOTE, CALLE 72, CARR. 24", localizada en la AK 24 71 A 85, Alcaldía Local de Barrios Unidos, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

	VECINAL	ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN SERVICIOS: Peluquerías, salas de belleza, fotuajes, sastrería, agencias de lavandería y de tintorería, reparación de artículos eléctricos, fotocopias, remontadora de calzados, marquetarías, vidrierías, floristerías, confecciones, cafeterías, heladerías, elaboración de artesanías.	3-5	-----	-----
SERVICIOS DE COMUNICACIÓN MASIVOS Y DE ENTRETENIMIENTO	ZONAL	Alquiler y venta de videos, servicios de Internet, escuelas de baile, servicios de telefonía.		1x80 m2	1x150 m2

### 1.2.3 COMERCIO

USO	ESCALA	DESCRIPCIÓN	NOTAS	ESTACIONAMIENTOS	
				Privados	Visitantes
ALMACENES, SUPERMERCADOS, Y CENTROS COMERCIALES HASTA 2000 M2 DE ÁREA DE VENTAS	ZONAL	VENTA DE BIENES Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS: Los mismos productos del comercio urbano, compraventas o casas de empeño	6	1x250 m2	1x30 m2
LOCALES CON ÁREA DE VENTAS DE HASTA 500 M2	VECINAL A	ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN COMERCIO: Artículos y comestibles de primera necesidad, fruterías, panaderías, confitería, lácteos, carne, salameñería, rancho, licor, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías, misceláneas y ferreterías.		1x250 m2	1x40 m2
COMERCIO PESADO	URBANA	LOCALES ESPECIALIZADOS: Ventas de artículos agropecuarios, maquinarias, herramientas y accesorios, materiales de construcción y comercio mayorista; venta de automóviles		1x150 m2	1x120 m2

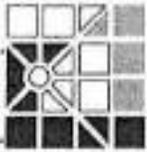
### 1.3 USOS RESTRIGIDOS

Para la aprobación de licencia de construcción del comercio urbano, los Dotacionales de escala metropolitana y urbana, se debe cumplir previamente con el Plan de Implantación ante la Secretaría Distrital de Planeación.

#### 1.3.1 DOTACIONALES

15





RESOLUCIÓN No. RES 151 0590 DE 1 05 NOV 2015

REFERENCIA: 14-1-1137

Por la cual se concede Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción en las modalidades de obra nueva y demolición total para la URBANIZACIÓN denominada 72 HUB a ser desarrollada en el predio denominado "LOTE, CALLE 72. CARR. 24", localizada en la AK 24 71 A 85, Alcaldía Local de Barrios Unidos, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS					
SALUD Plan Maestro de Equipamientos de Salud (Decretos 318 de 2008 y 553 de 2012)	METROPOLITANO				
	URBANO	Clasificación de escala de conformidad con los criterios establecidos en el Artículo 1 del Decreto 553 de 2012		Ver Nota Estacionamientos	
CULTO Plan Maestro de Equipamientos de Bienestar Social (Decreto 811 de 2006)	URBANO	Rito: Nuevos (entre 801 y 1500 M2 de área de celebración). Formación: (entre 501 y 750 personas) Residencia: (entre 301 y 600 personas)		Ver Nota Estacionamientos	
	SERVICIOS URBANOS BÁSICOS				
SEGURIDAD CIUDADANA DEFENSA Y JUSTICIA. PLAN MAESTRO DE EQUIPAMIENTOS DE SEGURIDAD CIUDADANA DEFENSA Y JUSTICIA.	URBANA	Estaciones de Policía			
	ZONAL	Casas de justicia, centros de convivencia, SAU, Unidad de consulta y atención al ciudadano de la Defensa del Pueblo, Inspecciones de Policía, Comisarias de familia, Centros zonales del ICBF		Ver Nota Estacionamientos	
1.3.2 SERVICIOS					
SERVICIOS EMPRESARIALES					
USO	ESCALA	DESCRIPCIÓN	NOTAS	ESTACIONAMIENTOS	
B. SERVICIOS EMPRESARIALES E INMOBILIARIOS	URBANO	OFICINAS EMPRESARIALES DE Finca Raiz, arrendamientos, informática, consultoría, publicidad, mercadeo, asesoría, contabilidad, bolsas y agencias de empleo, laboratorios de revelado y copias.		Privados	Visitantes
				1x40 m2	1x50 m2
SERVICIOS PERSONALES					
USO	ESCALA	DESCRIPCIÓN	NOTAS	ESTACIONAMIENTOS	
A. SERVICIOS DE PARQUEADERO	URBANA	Estacionamientos en superficie.		Privados	Visitantes
				.....	.....





# CURADOR URBANO 1

Av. Francisco Jorge Clavijo Sierra

149

RESOLUCIÓN No. RES 151 0590 DE 05 NOV 2015

REFERENCIA: 14-1-1137

Por la cual se concede Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción en las modalidades de obra nueva y demolición total para la URBANIZACIÓN denominada 72 HUB a ser desarrollada en el predio denominado "LOTE, CALLE 72, CARR. 24", localizada en la AK 24 71 A 85, Alcaldía Local de Barrios Unidos, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

		Estacionamientos en edificaciones especializadas en altura o subterráneas.			
B. SERVICIOS DE TURISMO	URBANA	Hoteles y apartahoteles hasta 50 habitaciones con servicios básicos, residencias estudiantiles, religiosas y de la tercera edad.	4	1x60 m2	1x60 m2

### SERVICIOS DE ALTO IMPACTO

USO	ESCALA	DESCRIPCIÓN	NOTAS	ESTACIONAMIENTOS	
				Privados	Visitantes
C. SERVICIOS DE DIVERSION Y ESPARCIMIENTO	URBANA	EXPENDIO Y CONSUMO DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS Y/O HORARIO NOCTURNO. Discotecas, tabernas y bares.		1x100 m2	1x20 m2.

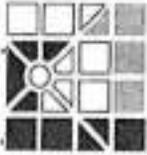
### 1.3.3 COMERCIO

USO	ESCALA	DESCRIPCIÓN	NOTAS	COMERCIO	
				Privados	Visitantes
ALMACENES SUPERMERCADOS Y CENTROS COMERCIALES DE MAS DE 2000 M2 HASTA 6000 M2 DE AREA DE VENTAS	URBANA	VENTA DE BIENES Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS. Productos alimenticios, bebidas, equipos profesionales, fotografía, calzado, productos en cuero, ropa, artículos deportivos, productos eléctricos, ferreterías, cacharrerías, ópticas, lámparas, muebles, medicinas, cosméticos, estéticos, metales y piedras preciosas, cristalería, joyería, artesanías, producción y venta de artesanías, artículos para el hogar, acabados y decoración, artículos y comestibles de primera necesidad, fruterías, panaderías, lácteos, carnes, salami, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías, librerías, lencería, viveros, telas, cortinas, discos, pinturas, mascotas, ferreterías, autopartes, repuestos, tujos y bocelería para automotores, juegos localizados de suerte y azar (bingos, videobingos, esferódromos y máquinas tragamonedas y casinos)	6	1x200 m²	1X30 M2

#### CONDICIONES:

Nota 2. No se permite en locales con frente a vía local.





RESOLUCIÓN No. RES 151 0590 DE 05 NOV 2015

REFERENCIA: 14-1-1137

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción en las modalidades de obra nueva y demolición total para la URBANIZACIÓN denominada 72 HUB a ser desarrollada en el predio denominado "LOTE, CALLE 72. CARR. 24", localizada en la AK 24 71 A 85, Alcaldía Local de Barrios Unidos, se establezcan sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.*

Nota 3. Con acceso únicamente sobre vía local.

Nota 4. Según clasificación de actividades de Cámara y Comercio e inscripción en el Registro Nacional de Turismo.

Nota 5. Hasta 60 M2 de construcción con las siguientes opciones: A. en primer piso de edificaciones residenciales o de oficinas, ó B: en las manzanas comerciales o centros cívicos definidos en los actos que dieron origen a la urbanización

Nota 6. Los juegos de suerte y azar, de habilidad y destreza no se podrán ubicar a menos de 200 metros a la redonda respecto de equipamientos colectivos educativos, de culto y/o de salud existentes a la fecha de entrada en vigencia del Decreto 262 de 2010 reglamentario de la UPZ Los Alcázares.

Nota 7. En áreas de ocupación del uso no mayores a 20 M2 por predio.

Nota 14. En locales con área mínima de 200 m2

## 2. EDIFICABILIDAD ÍNDICES DE OCUPACIÓN Y DE CONSTRUCCIÓN:

Para efecto de la aplicación de los Índices se establece un valor de Área Neta Urbanizable de 12.901,99 M2:

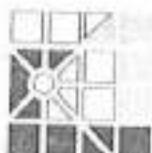
### 2.1. ÍNDICE DE OCUPACIÓN

El índice de ocupación se calcula sobre el área Neta Urbanizable.

Los índices de ocupación para proyectos que se desarrollen por el sistema de agrupación de vivienda y los usos complementarios de escala vecinal, resultarán de la aplicación de las normas volumétricas y de equipamiento comunal privado y en ningún caso serán superiores a 0,28 sobre el área neta urbanizable, con excepción de los proyectos de vivienda desarrollados como máximo en tres (3) pisos, los cuales podrán alcanzar un índice máximo de ocupación de 0,33 sobre el área neta urbanizable.

Los índices de ocupación para los predios con usos dotacionales o usos de comercio y servicios de escala, urbana y zonal, resultarán de la correcta aplicación de las normas volumétricas, de equipamiento comunal privado y demás normas que definan los planes de implantación, los planes maestros u otros instrumentos de planificación y en ningún caso serán superiores a 0,45 del área neta urbanizable.





# CURADOR URBANO 1

Mag. Ernesto Jorge Clavijo Sierra

150

RESOLUCIÓN No. RES 151 0590 DE, 05 NOV 2015

REFERENCIA: 14-1-1137

Por la cual se concede Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción en las modalidades de obra nueva y demolición total para la URBANIZACIÓN denominada 72 HUB a ser desarrollada en el predio denominado "LOTE, CALLE 72, CARR. 24", localizada en la AK 24 71 A 65, Alcaldía Local de Barrios Unidos, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

Un máximo del 5% del área útil del proyecto arquitectónico no se contabilizará dentro del Índice de ocupación cuando éste se utilice en equipamientos comunales privados, desarrollados como máximo en 2 pisos.

## 2.2. ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN

De acuerdo con lo establecido en el plano N° 28 (INDICES DE DESARROLLO) del Decreto Distrital 190 de 2.004, le corresponde el Rango de edificabilidad 1, así:

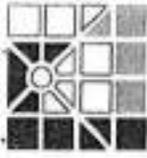
I.C. BÁSICO	I.C. MÁXIMO	I.C. PROPUESTO
1.00	2.75	2.75

Para acceder a una mayor edificabilidad y llegar al índice de construcción de 2.75, los interesados propusieron la cesión gratuita de la zona de reserva para la Avenida Calle 72, con área de 944,41 M2; además se solicitó el pago en dinero para obtener 18.045,29 M2 de mayor edificabilidad, la cual se encuentra liquidada mediante la Resolución 663 del 7 de Septiembre de 2015, tal como se muestra en el siguiente cuadro.

ÁREA NETA URBANIZABLE PARA CALCULO DE INDICES	INDICE DE CONSTRUCCIÓN		CESIÓN ADICIONAL SITIO (M2)	AUMENTO EN EDIFICABILIDAD POR CESIONES	DE EDIFICABILIDAD (M2)
	TIPO	INDICE			
12.901,99	BÁSICA	1,00	-	-	12.901,99
	ADICIONAL POR CESIÓN DE VÍAS DE LA MALLA VIAL ARTERIAL Y PARA PARQUE	0,361	944,41	4,8 m <sup>2</sup> de Construcción adicional X 1 M2 de cesión adicional	4.533,17
	ADICIONAL POR PAGO EN DINERO SUELO PROTEGIDO	1,398		RESOLUCIÓN 663 DEL 7 DE SEPTIEMBRE DE 2015 IDRD	18.045,29
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	TOTAL	2,75	944,41	ÁREA DE CESIÓN PÚBLICA ADICIONAL EN SITIO Y PAGA A IDRD	35.480,47

Conforme al cuadro anterior el proyecto que se aprueba permite llegar al índice de 2,75





RESOLUCIÓN No. RES 151 0590 DE 05 NOV 2015

REFERENCIA: 14-1-1137

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción en las modalidades de obra nueva y demolición total para la URBANIZACIÓN denominada 72 HUB a ser desarrollada en el predio denominado "LOTE, CALLE 72. CARR. 24", localizada en la AK 24 71 A 85, Alcaldía Local de Barrios Unidos, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.*

El cálculo del Índice de construcción se hará sobre área neta urbanizable y para tal efecto se descontará del área total construida y cubierta, las áreas destinadas a azoteas, áreas libres sin cubrir, instalaciones mecánicas, puntos fijos, el área de estacionamientos y equipamientos comunales ubicados en un piso como máximo, así como los sótanos y semisótanos.

### 3. NORMAS VOLUMÉTRICAS

#### 3.1. ALTURA PERMITIDA:

Para las edificaciones que se desarrollen en el lote útil propuesto, la altura será la resultante de la correcta aplicación de los Índices de Ocupación y Construcción y de las dimensiones de los aislamientos, antejardines y demás condiciones volumétricas y de edificabilidad, contemplados en la presente Resolución.

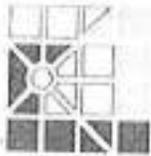
##### Manejo de alturas

- a. Altura libre entre placas de piso: Mínimo 2,20 metros.
- b. La altura máxima entre afinados superiores de placas o cubierta no puede sobrepasar 3,80 metros. Los pisos que superen esta altura se contabilizarán como dos (2) pisos o más, uno por cada tres (3,00) metros o fracción superior a 1,50 metros.
- c. Cualquier espacio habitable destinado para usos de vivienda, comercio, servicios y/o dotacional, se contabiliza como piso.
- d. El piso que se destine a estacionamientos cubiertos, áreas de maniobra y circulación de vehículos, con un mínimo de un 60% de su área con esta destinación, así como a instalaciones mecánicas, puntos fijos y equipamiento comunal privado, se considerará como no habitable, no se contabilizará dentro de la altura permitida, ni se tomará en cuenta para definir la dimensión de los aislamientos.

#### 3.2. SÓTANOS, SEMISÓTANOS, RAMPAS y ESCALERAS

##### 3.2.1. Sótanos:

Se permiten sótanos en las siguientes condiciones:



# CURADOR URBANO 1

Av. Constanza Jorge Gaviria Sierra

151

RESOLUCIÓN No. RES 151 0590 DE 05 NOV 2015

REFERENCIA: 14-1-1137

Por la cual se concede Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción en las modalidades de obra nueva y demolición total para la URBANIZACIÓN denominada 72 HUB a ser desarrollada en el predio denominado "LOTE, CALLE 72 CARR. 24", localizada en la AK 24 71 A 85, Alcaldía Local de Barrios Unidos, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

### Manejo de sótanos:

1. Los sótanos no podrán sobresalir más de 0,25 metros sobre el nivel de terreno, contados entre el borde superior de la placa y el nivel de terreno.
2. Para sótanos bajo el antejardín se exige retroceso mínimo de 3,00 metros respecto de la línea de demarcación del predio.

### Usos permitidos en sótanos:

Serán los relacionados con estacionamientos, accesos, cuartos de máquinas, basuras, depósitos y demás servicios técnicos de la edificación.

#### 3.2.2. Semisótanos:

No se permiten los semisótanos

#### 3.2.3. Manejo de rampas y escaleras:

No se permiten en el área del antejardín exigido.

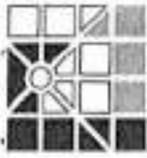
Se exceptúan de lo dispuesto en el presente numeral, las rampas que se prevean en cumplimiento de las normas nacionales sobre acceso de personas con limitaciones físicas.

### 3.3. AISLAMIENTOS

Se exigen aislamientos entre edificaciones y contra predios vecinos, los cuales se definen con base en la altura propuesta y se aplicarán a partir del nivel de terreno o a partir del nivel superior del semisótano, cuando este se plantee, de acuerdo con la siguiente tabla:

USO	NUMERO DE PISOS	AISLAMIENTOS MINIMOS	
		ENTRE EDIFICACIONES (En Metros)	CONTRA PREDIOS VECINOS (En Metros)





RESOLUCIÓN No. RES 151 0590 DE 05 NOV 2015

REFERENCIA: 14-1-1137

Por la cual se concede Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción en las modalidades de obra nueva y demolición total para la URBANIZACIÓN denominada 72 HUB a ser desarrollada en el predio denominado "LOTE, CALLE 72. CARR. 24", localizada en la AK 24 71 A 85, Alcaldía Local de Barrios Unidos, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

a. Vivienda Unifamiliar y Bifamiliar VIS o VIP	De 1 a 3	5,00	3,00
b. Vivienda no VIS ni VIP, dotacionales, comercio y servicios de escala zonal y vecinal.	De 1 a 3	5,00	3,00
	De 4 a 5	7,00	4,00
	De 6 a 7	9,00	5,00
	De 8 a 17 De 18 o más	1/2 de la altura total	1/3 de la altura total
c. Servicios de escala urbana.	De 1 a 3	Libre	10,00 mts.
	De 4 a 5		
	De 7 o más	1/2 de la altura total	1/3 de la altura total

Cuando se planteen senderos de acceso a las áreas privadas desde los costados que coincidan con zonas de cesión pública para parque o equipamiento o áreas de control ambiental, estos deberán tener, como mínimo 3 metros de ancho.

Cuando estos senderos no ofrezcan posibilidad de acceso, los mismos podrán tener 2 metros de ancho.

Para la aplicación de la tabla anterior, se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

1. Para efectos del cálculo de la dimensión del aislamiento, cuando la altura de cada piso sea mayor de tres (3) metros, se asumen tres (3) metros de altura por cada piso.
2. Cuando en un mismo proyecto se combinen espacialmente distintos usos, se aplicará el aislamiento mayor.
3. Entre edificaciones con alturas diferentes, el aislamiento será el promedio de las exigencias de cada una.
4. Los aislamientos contra predios vecinos se aplicarán a partir del nivel de terreno o a partir del nivel superior del semisótano, cuando este se plantee.

Para edificaciones que contemplen aislamientos contra predio vecino superiores a 4,00 metros, se permite la superposición de elementos tales como balcones, chimeneas, bultones, puntos fijos, jardineras u otros elementos volumétricos, con avances máximos de 0,50 metros, siempre y cuando éstos no superen el 25% del plano de la fachada correspondiente.

### 3.4. VOLADIZOS





RESOLUCIÓN No. RES 151 0590 DE 05 NOV 2015

REFERENCIA: 14-1-1137

Por la cual se concede Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción en las modalidades de obra nueva y demolición total para la URBANIZACIÓN denominada 72 HUB a ser desarrollada en el predio denominado "LOTE, CALLE 72. CARR 24", localizada en la AK 24 71 A 85, Alcaldía Local de Barrios Unidos, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

Se permiten voladizos únicamente cuando éstos se proyecten sobre antejardines o áreas de control ambiental; dicha proyección tendrá las siguientes dimensiones máximas:

**Malla vial Arterial:** AC 72 (V-2) con ancho de 40,00 mts. Dimensión máxima 1,50 M

**Malla vial Arterial:** Av. Colombia Kr 24 (V-3) con ancho de 30,00 mts. Dimensión máxima 1,50 M

**Malla vial local:** Kr 26 via local (V-7) con ancho de 13,00 mts. Dimensión máxima 0,80 M

Para el planteamiento de voladizos se deberá garantizar que se cumpla con las distancias mínimas de seguridad, en sentido horizontal y vertical, establecidos para el aislamiento de edificaciones contra redes de energía eléctrica según norma RETIE.

### 3.5. ANTEJARDINES Y RETROCESOS

#### 3.5.1. ANTEJARDINES

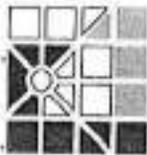
Se exige sobre la totalidad de las vías, a nivel del terreno, de acuerdo con la altura propuesta, con las siguientes dimensiones mínimas, en metros:

USOS	NUMERO DE PISOS	ANTEJARDÍN MÍNIMO
Vivienda, dotacionales, comercio y servicios de escala zonal y vecinal	De 1 a 3 (ver nota)	3,00
	De 4 a 5	4,00
	De 6 a 7	5,00
	De 8 a 17	7,00
	18 o más	10,00
Servicios de escala urbana	De 1 a 3	6,00
	De 4 a 6	10,00
	De 7 o más	12,00

Nota: Vivienda unifamiliar y bifamiliar VIS o VIP, no se exige antejardín para alturas de 1 a 3 pisos

Los antejardines se rigen por lo establecido en el artículo 270 del Decreto 190 de 2.004 (Compilación del POT) el artículo 29 del Decreto 327 de 2.004, y las siguientes condiciones:





RESOLUCIÓN No. RES 151 0590 DE 05 NOV 2015

REFERENCIA: 14-1-1137

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción en las modalidades de obra nueva y demolición total para la URBANIZACIÓN denominada 72 HUB a ser desarrollada en el predio denominado "LOTE, CALLE 72. CARR. 24", localizada en la AK 24 71 A 85, Alcaldía Local de Barrios Unidos, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.*

- No se permite el estacionamiento de vehículos en el antejardín.
- Los antejardines no se podrán cubrir ni construir.
- Cuando un proyecto contemple edificaciones con varias alturas, los antejardines se contabilizarán sobre cada una de ellas, excepto en proyectos que prevean plataforma continua, en cuyo caso el antejardín se determinará en función de la altura de la plataforma; no obstante, las edificaciones que emerjan de la plataforma deberán retrocederse en una edificación equivalente al antejardín exigido para cada una de ellas.

### 3.5.2. RETROCESOS

- Cuando se planteen senderos de acceso a las áreas privadas desde los costados que colinden con zona de cesión pública destinada a parque, éstos deberán tener como mínimo tres (3,00) metros de ancho.
- Cuando estos senderos no ofrezcan posibilidad de acceso, los mismos podrán tener dos (2,00) metros de ancho.
- Cuando existan redes de energía eléctrica, las edificaciones deberán respetar las distancias mínimas de seguridad, de forma horizontal y vertical, establecidos por la norma RETIE.

### 3.5.3. CERRAMIENTOS

No se permite el cerramiento en áreas de antejardín.

### 3.6. ESTACIONAMIENTOS

La exigencia de estacionamientos para la urbanización es la contemplada para el Sector de demanda B señalados en el cuadro de usos de la presente Resolución y han sido tomados de la información de la plancha de usos de la UPZ Los Alcázares.

Las cuotas de estacionamientos señaladas se aplicarán sobre las áreas netas construidas, una vez descontadas las áreas que no generan estacionamientos, a saber: área de instalaciones, subcentrales, puntos fijos (caja de escaleras y ascensores) y el área de circulación que no exceda en una vez la de estos puntos, la estructura, los muros de fachada,

24





RESOLUCIÓN No. RES 151 0590 DE 05 NOV 2015

REFERENCIA: 14-1-1137

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción en las modalidades de obra nueva y demolición total para la URBANIZACIÓN denominada 72 HUB a ser desarrollada en el predio denominado "LOTE, CALLE 72. CARR 24", localizada en la AK 24 71 A 85, Alcaldía Local de Barrios Unidos, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.*

los distintos espacios que componen el equipamiento comunal privado, y la propia área de estacionamientos. Una vez descontadas dichas áreas se obtendrán las áreas generadoras de estacionamientos privados y de visitantes, en todas las escalas, salvo que se señale una unidad diferente.

Para el COMERCIO DE ESCALA VECINAL los estacionamientos privados y de visitantes se contabilizarán, sobre el área de ventas, después de los primeros 60 metros cuadrados, sobre el área que exceda dicho metraje.

PARA LOS USOS DOTACIONALES el área generadora de estacionamientos privados se contabilizarán sobre las áreas administrativas.

Las Áreas generadoras de estacionamientos de visitantes se contabilizarán sobre las áreas que resultan de descontar las áreas administrativas del área total generadora de estacionamientos. En los establecimientos Educativos, de Bienestar Social y Culturales de escalas zonal y vecinal se contabilizarán sobre las áreas destinadas a la prestación del servicio básico al público, propio de cada uso, tales como las aulas de clase en el Educativo, los salones comunales, en el de Bienestar Social, las salas de lectura y las áreas de exposiciones en el Cultural, excluidos los espacios de servicios complementarios. En los establecimientos educativos de escalas zonal y vecinal se excluirán los laboratorios, gimnasios, auditorios, oratorios, baños, cocinas y comedores.

#### REGLAS GENERALES PARA ESTACIONAMIENTOS.

Por cada 2 estacionamientos privados o de visitantes se deberá prever un cupo para el estacionamiento de bicicletas, los cuales se localizaran dentro del área privada garantizando condiciones de seguridad.

Por cada 30 cupos privados exigidos en cualquier uso, se deberá plantear un (1) cupo para minusválidos con dimensiones mínimas de 4.50 M por 3.80 M.

Mínimo el 2% de los cupos de parqueo propuestos para visitantes se debe plantear para minusválidos con dimensiones mínimas de 4.50 M por 3.80 M con un mínimo de un (1) cupo. (Decreto 1538 de 2005, artículo 11).

#### 4. EQUIPAMIENTO COMUNAL





RESOLUCIÓN No. RES 151 0590 DE 05 NOV 2015

REFERENCIA: 14-1-1137

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción en las modalidades de obra nueva y demolición total para la URBANIZACIÓN denominada 72 HUB a ser desarrollada en el predio denominado "LOTE, CALLE 72 CARR. 24", localizada en la AK 24 71 A 85, Alcaldía Local de Barrios Unidos, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.*

Todo proyecto de vivienda de cinco (5) o más unidades, comercial, de servicios o dotacional con más de 800 m<sup>2</sup>, que comparta áreas comunes, deberá prever las siguientes áreas con destino a equipamiento comunal privado:

- a. Para proyectos VIS subsidiable: seis (6) M<sup>2</sup> por cada unidad vivienda, aplicable a las primeras 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable y ocho con cincuenta (8,50) M<sup>2</sup> por cada unidad de vivienda aplicable al número de viviendas que se consigan por encima de 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable.
- b. Para proyectos no VIS: quince (15) M<sup>2</sup> por cada 80 M<sup>2</sup> de construcción.
- c. Para proyectos con usos diferentes a vivienda: diez (10) M<sup>2</sup> por cada ciento veinte (120) M<sup>2</sup> de construcción en el uso.
- d. En los proyectos con uso dotacional educativo no se requiere equipamiento comunal privado.

Además de las áreas específicamente determinadas como equipamiento comunal privado, serán contabilizadas como tales los caminos y pórticos exteriores, los antejardines, las zonas verdes, las plazoletas y las áreas de estar adyacentes o contiguas a las zonas de circulación.

No serán contabilizados como equipamiento comunal privado las áreas correspondientes a circulación vehicular, cuartos de bombas o de mantenimiento, subestaciones, cuartos de basuras y similares. Tampoco lo serán los corredores y demás zonas de circulación cubierta necesarias para acceder a las unidades privadas.

El equipamiento comunal está conformado por áreas de propiedad privada al servicio de los copropietarios.

#### Destinación y localización del equipamiento comunal privado

DESTINACIÓN	PORCENTAJE MÍNIMO
1) Zonas verdes recreativas	40%
2) Servicios comunales	15%
3) Estacionamientos adicionales para visitantes e incremento de los porcentajes señalados anteriormente.	El porcentaje restante se podrá destinar a estos usos.





# CURADOR URBANO 1

Ant. Transito Largo Clavijo Sierra

RESOLUCIÓN No. RES 151 0590 DE: 05 NOV 2015

REFERENCIA: 14-1-1137

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción en las modalidades de obra nueva y demolición total para la URBANIZACIÓN denominada 72 HUB a ser desarrollada en el predio denominado "LOTE, CALLE 72. CARR. 24", localizada en la AK 24 71 A 85. Alcaldía Local de Barrios Unidos, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.*

El equipamiento comunal privado debe ubicarse contiguo a otras áreas comunes y contar con acceso directo desde éstas. Del área de equipamiento comunal destinado a zonas verdes recreativas, el 50%, como mínimo, debe localizarse a nivel de terreno o primer piso.

## 5. NORMAS DE ACCESIBILIDAD, AL ESPACIO PÚBLICO Y A LOS EDIFICIOS, DE LAS PERSONAS EN SITUACIÓN DE DISCAPACIDAD:

Los proyectos de urbanización, de construcción y de intervención y ocupación del Espacio Público, deben contemplar en su diseño, las normas vigentes que garanticen, la movilidad y desplazamiento de las personas en situación de discapacidad, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 1618 de 2013, Ley 361 de 1997, los Decretos Nacionales 1660 de 2003, 1538 de 2005 y Decreto 1801 de 2015 y aquellas que los complementen, modifiquen o adicionen.

## 6. NORMAS GENERALES PARA EL ESPACIO PÚBLICO:

El espacio público contemplado en el Proyecto Urbanístico adoptado con la presente Resolución, se sujetará en lo pertinente, a las disposiciones previstas en la Cartilla del Espacio Público, la Cartilla de andenes (Decreto 1003 de 2000) y la Cartilla de mobiliario urbano (Decreto 170 de 1999).

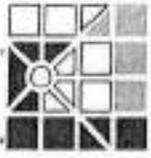
**DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE ANDENES:** De acuerdo con lo establecido en el Decreto 602 del 2007, por el cual se actualizan los decretos 1003 de 2000 y 379 de 2002:

Los andenes y espacios públicos de circulación peatonal objeto del proceso de urbanización, se sujetaran a las siguientes reglas en lo relacionado con su diseño y construcción, entre otros:

- Deberán ser construidos según la "Cartillas de Andenes"
- Deben ser continuos en nivel y en ellos se delimitará claramente la zona para tránsito peatonal, sin escalones ni obstáculos que lo dificulten, contemplando soluciones para el tránsito de personas con movilidad reducida, de conformidad con las normas vigentes.
- Deben ser de materiales firmes, estables, antideslizantes (aún en condiciones de humedad de la superficie) y resistentes a la abrasión.
- No deben tener elementos construidos que sobresalgan de la superficie, salvo los previstos dentro del conjunto de mobiliario urbano.
- Las superficies salientes, tales como tapas de alcantarilla, rejillas, cajas de contadores de agua y otros elementos similares de protección, no podrán sobresalir más de 6 mm y no deberán quedar en desnivel negativo.

27





RESOLUCIÓN No. RES 151 0590 DE 05 NOV 2015

REFERENCIA: 14-1-1137

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción en las modalidades de obra nueva y demolición total para la URBANIZACIÓN denominada 72 HUB a ser desarrollada en el predio denominado "LOTE, CALLE 72. CARR. 24", localizada en la AK 24 71 A 85, Alcaldía Local de Barrios Unidos, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.*

- Los accesos vehiculares al predio en ningún caso implicarán cambio en el nivel del andén o espacio público de circulación peatonal. Únicamente en las zonas de acceso vehicular se construirá una rampa con una longitud máxima de 3.00 metros de forma paralela al andén para salvar el nivel entre la calzada y el andén.

La intervención del espacio público de propiedad del Distrito Capital, requerirá licencia de intervención y ocupación de espacio público expedida por la Secretaría Distrital de Planeación, Dirección del Taller del Espacio Público.

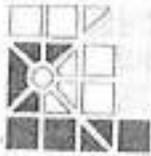
#### 7. OTRAS NORMAS

El diseño y construcción de la(s) edificación(es) son de entera responsabilidad del constructor, por lo tanto, en los proyectos arquitectónicos que se diseñen al interior de la urbanización 72 HUB deben dar cumplimiento además a las siguientes normas:

- **Sismo resistencia:** Ley 400 de 1997, Decreto 0926 de 2010 NSR-10 y Decreto 092 de 2011, Decreto 340 de 2012 y los que los modifiquen o adicionen.
- **Microzonificación sísmica:** Decreto 523 de 2010 y demás normas que la complementen o modifiquen.
- **Buzones e hidrantes:** Acuerdo 79 de 2003 y demás normas que la complementen o modifiquen.
- **Almacenamiento de basuras:** Se debe implementar un sistema de almacenamiento de basuras, con superficies lisas de fácil limpieza, dotado de un sistema de ventilación, suministro de agua, drenaje y prevención contra incendios, de acuerdo con la normativa vigente sobre el tema de nivel distrital y nacional, y las características que determine la entidad encargada de la administración del aseo de la ciudad. Decretos Nacional 2981 de 2013 y de más normas que la complementen o modifiquen.
- **Previsiones contra ruido:** Resolución N° 1198 de Septiembre 23 de 1998 del D.A.M.A.
- **Código de la Construcción, anexo al Acuerdo 20 de 1995 Modificado por decreto Distrital 74 de 2001 y 193 de 2006:** En lo que no le sea contrario a las normas vigentes.
- **Servicios, seguridad, confort y prevención de incendios:** El diseño y construcción de las instalaciones interiores (servicios contra incendio, seguridad y confort, así como lo de los otros servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado, Energía, Teléfonos, gas y

28





RESOLUCIÓN No. RES 151 0590 DE 05 NOV 2015

REFERENCIA: 14-1-1137

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción en las modalidades de obra nueva y demolición total para la URBANIZACIÓN denominada 72 HUB a ser desarrollada en el predio denominado "LOTE, CALLE 72. CARR. 24", localizada en la AK 24 71 A 85, Alcaldía Local de Barrios Unidos, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.*

basuras) son de responsabilidad del constructor, por lo tanto deberá garantizar en su predio la eficiente prestación interna de estos servicios. Títulos K y J de la Ley 400/97 y NSR-10.

- **Manejo y disposición de escombros y desechos de construcción:** Artículo 85 de Acuerdo 079 de 2003 (Código de Policía del Distrito Capital) y demás normas referidas a deberes y comportamientos para la convivencia ciudadana y Decreto 520 de 2013.
- **Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE, Resolución 90708 de 2013 del Ministerio de Minas y Energía, modificado parcialmente por la Resolución 90907 del 25 de Octubre de 2013:** Normas relacionadas con las distancias de seguridad y zonas de servidumbre, que deben tenerse en cuenta por parte de los proyectistas y de los Curadores Urbanos en la aprobación de proyectos que se diseñen en zonas donde establezcan redes de energía de alta, media y baja tensión.
- **Licencias de excavación para intervenir con obras de Infraestructura de Servicio Públicos y Telecomunicaciones, el Espacio Público de Bogotá, D.C.:** Resolución IDU N° 899 de 2011.

## 8. REMISIÓN A OTRAS NORMAS COMUNES REGLAMENTARIAS

Para la correcta aplicación de las normas establecidas en la presente Resolución, se deben tener en cuenta las siguientes normas generales:

**Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, D.C.,** Decreto Distrital 190 de 2004 y aquellos que lo modifiquen o complementen.

**Estacionamientos y condiciones de diseño,** Decreto Distrital 190 de 2004, Decreto 1108 de 2000 y Decreto 327 de 2004.

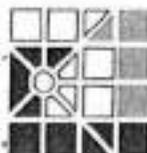
**Normas urbanísticas generales y específicas, Tratamiento de Desarrollo,** Decreto 327 del 11 de Octubre de 2.004, complementadas por el Decreto Distrital 190 de 2004.

**Normas aplicables al espacio público:** Decretos Distritales 1003 de 2.000, 190 de 2.004, 345 de 2.003 y 170 de 1999.

**Entrega de Zonas de Cesión Al Distrito Capital:** Decreto 161 de 2000 y artículos 275 y 478, numeral 10, del Decreto 190 de 2.004.

## CAPÍTULO III. DE LAS OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL TITULAR Y URBANIZADOR RESPONSABLE





RESOLUCIÓN No. RES 151 0590 DE 05 NOV 2015

REFERENCIA: 14-1-1137

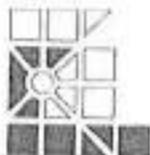
*Por la cual se concede Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción en las modalidades de obra nueva y demolición total para la URBANIZACIÓN denominada 72 HUB a ser desarrollada en el predio denominado "LOTE, CALLE 72. CARR. 24", localizada en la AK 24 71 A 85, Alcaldía Local de Barrios Unidos, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.*

**ARTICULO 8º OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR RESPONSABLE Y EL TITULAR**

Se determinan las siguientes obligaciones a cargo del titular de la licencia de urbanización, las cuales deben cumplir en los plazos que se indican en la presente Resolución y son fundamentalmente los siguientes y cuyo incumplimiento comportaría condición resolutoria de este acto administrativo

- ✓ Formular los estudios y efectuar las obras de recuperación morfológica y/o mitigación de riesgos cuando éstos se requieran.
- ✓ Constituir mediante Escritura Pública la Urbanización 72 HUB de acuerdo con el plano del proyecto urbanístico que se aprueba mediante la presente Resolución, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1077 de 2015 y en los artículos 275 y 478, numeral 10, del Decreto 190 de 2.004 (Compilación del POT de la ciudad).
- ✓ Ejecutar las obras de urbanismo y saneamiento en general, con sujeción a los proyectos técnicos que aprueben las empresas prestadoras de servicios públicos y el IDU, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.
- ✓ Ejecutar las vías locales de uso público con sujeción al plano del Proyecto Urbanístico No. CU1-BU21/4-06 y a las especificaciones técnicas que señale el IDU, de conformidad con el procedimiento establecido en el oficio N° SGT-2002-0014 de Enero 15 de 2.002 de la Subdirección Técnica de ese Instituto y las normas del Decreto 602 de 2007, para el diseño y construcción de andenes del Distrito Capital.
- ✓ Ejecutar las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, con sujeción a los planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos, de conformidad con lo establecido en la Ley 142 de 1994 y sus Decretos reglamentarios.
- ✓ Cumplir con el Programa de Manejo Ambiental de Materiales y Elementos, a los que se refiere la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que NO requieran Licencia Ambiental o Planes de Manejo.
- ✓ Ejecutar y entregar las obras a cargo del urbanizador responsable sobre las zonas de cesión obligatorias al Distrito Capital de acuerdo a lo previsto en el Decreto 1077 de 2015 y el Decreto 502 de 2003. Dicha obligación se deberá garantizar con la constitución de una póliza. La constitución de esta póliza se deberá protocolizar con





RESOLUCIÓN No. RES 151 0590 DE 05 NOV 2015

REFERENCIA: 14-1-1137

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción en las modalidades de obra nueva y demolición total para la URBANIZACIÓN denominada 72 HUB a ser desarrollada en el predio denominado "LOTE, CALLE 72. CARR. 24", localizada en la AK 24 71 A 85, Alcaldía Local de Barrios Unidos, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.*

la Escritura Pública de constitución de la urbanización (Artículo 3° del Decreto 502 de 2003)

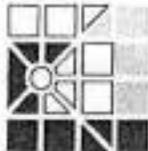
- ✓ Solicitar al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, la diligencia de inspección del cumplimiento de las obligaciones a su cargo establecidas en la presente licencia, de que trata el artículo del Decreto 1077 de 2015, la cual deberá solicitarse dentro del término de vigencia de la licencia.
- ✓ Constituir la Póliza de garantía de estabilidad y buena ejecución de las obras de urbanismo y saneamiento previstas para la urbanización, de acuerdo con lo establecido en el artículo 9, literal a del Decreto 502 de 2003.
- ✓ Se deberá tener en cuenta las condiciones y lineamientos señalados en la disponibilidad de servicios de la Empresa de Acueducto y alcantarillado de Bogotá.
- ✓ Se deberá dar cumplimiento al Decreto 520 de 2013, referente a cargue, descargue, transporte, almacenamiento y disposición final de Escombros con su respectivo programa relativo al manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia esta Resolución y de acuerdo con lo estipulado en la misma.
- ✓ Se deberá dar cumplimiento a la Resolución 180540 del 30 de marzo de 2010 emitido por el Ministerio de Minas y Energía con respecto a Reglamento técnico de iluminación y Alumbrado público RETILAP
- ✓ Se deberá dar cumplimiento a la Ley 1185 de 2008 y Decreto 763 de 2009 emitidos por el Ministerio de Cultura con respecto al cuidado y protección del Patrimonio Arqueológico así como a las normas que lo adicionen o modifiquen; en particular se debe presentar al ICANH el Plan de Manejo Arqueológico Preventivo de que trata la Ley 1185 y el artículo 57 de los Decretos citados, como requisito previo a la iniciación de las obras.

## ARTÍCULO 9° ENTREGA MATERIAL DE LAS ÁREAS DE CESIÓN

De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015, el titular de la licencia y urbanizador responsable deberá tener en cuenta lo siguiente:

La entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre dichas zonas, se verificará mediante inspección





# CURADOR URBANO 1

Arq. Ernesto Jorge Clavijo Sierra

RESOLUCIÓN No. RES 151 0590 DE 05 NOV 2015

REFERENCIA: 14-1-1137

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción en las modalidades de obra nueva y demolición total para la URBANIZACIÓN denominada 72 HUB a ser desarrollada en el predio denominado "LOTE, CALLE 72, CARR. 24", localizada en la AK 24 71 A 85, Alcaldía Local de Barrios Unidos, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.*

realizada por el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público En este caso, corresponderá al pago de dicha obligación.

La diligencia de inspección se realizará en la fecha que fije la entidad distrital antes citada, levantando un acta de inspección suscrita por el urbanizador y la entidad. La fecha será señalada y comunicada dentro de los cinco (5) días siguientes a partir de la fecha de radicación de la solicitud escrita que para el efecto haga el urbanizador, la cual en todo caso deberá presentarse dentro del término de vigencia de la licencia.

El acta de inspección equivaldrá al recibo material de las zonas cedidas, y será el medio probatorio para verificar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del urbanizador establecidas en el artículo anterior. En el evento de verificarse un incumplimiento de las condiciones establecidas en la presente Resolución, se deberá dejar constancia de tal hecho en el Acta y se dará traslado a la autoridad competente, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, para iniciar las acciones tendientes a sancionar la infracción.

**Parágrafo.** El incumplimiento de hacer la entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre las mismas dentro del término de vigencia de la licencia, acarreará la imposición de las sanciones previstas en la Ley 810 de 2003 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

## ARTÍCULO 10° LOS DERECHOS DEL URBANIZADOR RESPONSABLE

1. El derecho a subdividir, a parcelar o lotear el terreno en la forma prevista en el plano oficial de la urbanización.
2. El derecho a gestionar la aprobación de los reglamentos de copropiedad o de propiedad horizontal conforme a las normas sobre la materia.
3. El derecho a solicitar y gestionar licencias de construcción de las edificaciones que pueden ser levantadas, con sujeción a las normas específicas sobre la materia y los reglamentos de que trata el numeral anterior, a fin de que sean destinadas a los usos urbanos permitidos por las mismas normas.
4. Los demás que se desprendan de las normas y reglamentos vigentes.

## ARTÍCULO 11° CAUSALES DE REVOCATORIA DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN





# CURADOR URBANO 1

RESOLUCIÓN No. RES 151 0590 DE 05 NOV 2015

REFERENCIA: 14-1-1137

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción en las modalidades de obra nueva y demolición total para la URBANIZACIÓN denominada 72 HUB a ser desarrollada en el predio denominado "LOTE, CALLE 72, CARR. 24", localizada en la AK 24 71 A 85, Alcaldía Local de Barrios Unidos, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.*

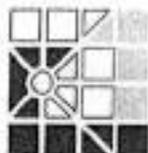
1. Incumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente Resolución y las demás que se deriven del proceso de desarrollo por urbanización, de acuerdo con lo establecido en las disposiciones vigentes.
2. Toda licencia de urbanización se entiende condicionada al pago de las obligaciones fiscales y tributarias que pesen sobre los inmuebles objeto de la solicitud, o que figuren a cargo del propietario y urbanizador. Así mismo, se entiende condicionada a que el urbanizador constituya las pólizas y garantías de cumplimiento de sus obligaciones, dentro de los plazos señalados en la licencia conforme a los reglamentos que se expidan para el efecto.
3. Si los plazos se vencieren sin que se hubieren cancelado las obligaciones de que trata el inciso anterior y constituido las garantías, la condición se considerará fallida y esta Curaduría Urbana podrá proceder a revocar la licencia otorgada. En este caso si el solicitante insiste en adelantar el proceso de desarrollo deberá iniciar de nuevo las gestiones para obtener la licencia de urbanización, sin que se pueda tener en cuenta la actuación surtida anteriormente.
4. Bajo ningún pretexto, ni siquiera cuando el interesado o urbanizador invoca o acredita la calidad de organización popular de vivienda, podrá exceptuarse a ninguna entidad o persona del cumplimiento de los requisitos y exigencia contenidas en la presente Resolución y en particular en este artículo, ya que lo aquí estatuido tiene como finalidad la defensa de los intereses del Distrito Capital de Bogotá y de las personas que adquieren los inmuebles que se segreguen y produzcan como resultado del proceso de urbanización.

## CAPÍTULO IV. OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL CONSTRUCTOR RESPONSABLE

### ARTÍCULO 12º OBLIGACIONES DEL CONSTRUCTOR RESPONSABLE

1. Las obras deberán ser ejecutadas de forma tal que se garantice tanto la salubridad de las personas, como la estabilidad de los terrenos edificados y los elementos constitutivos del espacio público. (Artículo 2.2.6.1.2.3.6, Numeral 1 Decreto 1077 de 2015).
2. 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).
3. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o





# CURADOR URBANO 1

Arq. Ernesto Jorge Clavijo Sierra

RESOLUCIÓN No. RES 151 0590 DE 05 NOV 2015

## REFERENCIA: 14-1-1137

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción en las modalidades de obra nueva y demolición total para la URBANIZACIÓN denominada 72 HUB a ser desarrollada en el predio denominado "LOTE, CALLE 72. CARR. 24", localizada en la AK 24 71 A 85, Alcaldía Local de Barrios Unidos, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.*

restauración ambiental, de conformidad con el Decreto 1220 de 2005 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

4. Se deberá dar cumplimiento al Decreto 520 de 2013, referente a cargue, descargue, transporte, almacenamiento y disposición final de Escombros con su respectivo programa relativo al manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia esta Resolución y de acuerdo con lo estipulado en la misma.
5. Se deberá dar cumplimiento a la Resolución 90708 del 2013 emitida por el Ministerio de Minas y Energía en relación con la norma RETIE y las normas que lo modifiquen o sustituyan.
6. Se deberá dar cumplimiento a la Resolución CRC 4262 del 2013 del 30 de marzo de 2010, emitido por la Comisión de Regulación de Comunicaciones "Por la cual se expide el Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones -RITEL-, que establece las medidas relacionadas con el diseño, construcción y puesta en servicio de las redes internas de telecomunicaciones en la República de Colombia y se dictan otras disposiciones".
7. Se deberá dar cumplimiento a la Resolución 18264 del 15 de Mayo del 2014 emitido por el Instituto de Desarrollo Urbano IDU "Por la cual se reglamenta la actividad de aprovechamiento económico Campamentos de Obra, permitida en el espacio público de la ciudad de Bogotá D.C."
8. Se deberá dar cumplimiento a la Ley 1537 del 20 de Junio de 2012 y sus modificaciones, correspondiente a la Ley General de Bomberos.
9. Solicitar el certificado de permiso de ocupación al concluir las obras de la edificación en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015.
10. Someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismo resistentes.
11. 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 de construcción comprenda la construcción de una estructura menor a tres mil (3000) metros cuadrados de área (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 9 Decreto 1077 de 2015).





# CURADOR URBANO 1

156

158

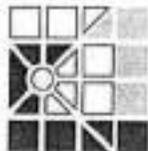
RESOLUCIÓN No. RES 151 0590 DE 05 NOV 2015

REFERENCIA: 14-1-1137

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción en las modalidades de obra nueva y demolición total para la URBANIZACIÓN denominada 72 HUB a ser desarrollada en el predio denominado "LOTE, CALLE 72 CARR. 24", localizada en la AK 24 71 A 85, Alcaldía Local de Barrios Unidos, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.*

12. 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 Decreto 1077 de 2015).
13. Cumplir con el Programa de Manejo Ambiental de Materiales y Elementos a los que se refiere la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que NO requieran Licencia Ambiental o Planes de Manejo.
14. Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismorresistente vigentes (Artículo 2.2.6.1.2.3.6, Numeral 10 Decreto 1077 de 2015). Especialmente A, J, K.
15. 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.
16. 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.
17. 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.
18. Esta licencia no autoriza la tala de árboles, ni excavaciones o similares en el espacio público para lo cual se debe consultar a la autoridad competente.
19. De conformidad con el Artículo 8 del Acuerdo 352 de 2008: Los titulares del impuesto de delineación urbana deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago o abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de la licencia incluida su prórroga lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008.
20. 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 (Artículo 2.2.6.1.2.3.6, Numeral 8 Decreto 1077 de 2015).





# CURADOR URBANO 1

Arq. Ernesto Jorge Clavijo Sierra

RESOLUCIÓN No. RES 151 0590 DE "05 NOV 2015

REFERENCIA: 14-1-1137

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción en las modalidades de obra nueva y demolición total para la URBANIZACIÓN denominada 72 HUB a ser desarrollada en el predio denominado "LOTE, CALLE 72, CARR. 24", localizada en la AK 24 71 A 85, Alcaldía Local de Barrios Unidos, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.*

## CAPÍTULO V. DE LA PLUSVALÍA

### ARTÍCULO 13º PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA

Según oficio 2-2015 - 05316 del 2015-02-12 emitido por la Secretaría Distrital de Planeación se señala que el predio no es objeto de cobro por dicho concepto; no obstante señala que "conforme al artículo 14 del Decreto Distrital 020 de 2011, el predio será objeto de evaluación de plusvalía en caso de que sea sujeto de otros instrumentos de planeamiento definidos por el Plan de Ordenamiento territorial, así como por las acciones Urbanísticas que se adelanten en el futuro". Como quiera que para la aprobación del proyecto arquitectónico y urbanístico no se ha requerido de otro instrumento de planeamiento, este Despacho procede al otorgamiento de la licencia solicitada, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 181 del decreto extraordinario 0019 de 2012, expedido por el gobierno nacional (decreto anti tramites). Cabe aclarar que esta circunstancia no constituye excepción alguna para el pago de la participación en plusvalía en los eventos en que ésta sea exigible, por tanto, en los términos del artículo 181 citado, el cobro de la misma se hará exigible cuando ocurra cualquiera de las restantes situaciones relacionadas en este mismo artículo.

## CAPÍTULO VI. DOCUMENTACIÓN ANEXA Y OTRAS DISPOSICIONES

**ARTÍCULO 14º** Para todos los fines legales los siguientes documentos hacen parte de la presente Resolución:

1. La solicitud del interesado de aprobación Proyecto Urbanístico y Licencia de Construcción radicados bajo la referencia 14-1-1137, con formulario.
2. Plano topográfico 21/3.
3. El Plano del Proyecto Urbanístico de la urbanización 72 HUB, aprobado bajo el número de archivo N° CU1-BU21/4-06 y el CD correspondiente a su archivo digital, radicados con referencia N° 14-1-1137.
4. Los oficios sobre disponibilidad de servicios públicos del predio:  
los Oficios No. S-2014-276265 / 32300-2014-1410 de 18 de Diciembre de 2014 y oficio S-2015-083769 / 32300-2015-0367, 9-del 9 de Abril de 2015 expedidos por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, Oficio No. 00139767 del 28/10/2014 expedido por CODENSA, oficio N° GII 12324-2014 del 31 de Octubre de 2014 expedido por ETB y oficio NEDS - 4421 - 2014 del 28 de Noviembre de 2014 expedido por Gas Natural FENOSA.
5. Veintisiete (27) planos del proyecto arquitectónico.

36





RESOLUCIÓN No. RES 151 0590 DE 05 NOV 2015

REFERENCIA: 14-1-1137

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción en las modalidades de obra nueva y demolición total para la URBANIZACIÓN denominada 72 HUB a ser desarrollada en el predio denominado "LOTE, CALLE 72. CARR. 24", localizada en la AK 24 71 A 85, Alcaldía Local de Barrios Unidos, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.*

6. Noventa y cuatro (94) planos estructurales, un (1) plano de elementos no estructurales.
7. Una (1) memoria de cálculo.
8. Un (1) estudio de Suelos, un anexo al estudio de suelos.

Los demás documentos que hagan parte de la Licencia de Urbanización y de la Licencia de Construcción que se conceden mediante la presente Resolución

## ARTÍCULO 15° CONDICIÓN RESOLUTORIA

1. El pago compensatorio de cesiones públicas para parques y equipamientos deberá efectuarse por los titulares de esta licencia de urbanismo, de conformidad con los valores, plazos y demás términos consignados en la Resolución 663 del 7 de Septiembre de 2015, expedida por el Instituto Distrital para la Recreación y Deporte. En caso de que no se cancele el valor indicado en dicha resolución y se presente el recibo de pago como lo dispone el artículo 14 del Decreto 323 de 2004 modificado parcialmente por el Decreto 328 de 2013, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo, operará la condición resolutoria del mismo.

2. El no pago de la liquidación de la fórmula de traslado de vivienda de interés social y/o prioritario dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo, cuyo valor está determinado en la Resolución 00000147 del 24 de Julio de 2015, conlleva condición Resolutoria, en los términos señalados en dicha Resolución.

De acuerdo con lo anterior y conforme con lo establecido en el artículo 5 del Decreto Nacional 4259 de 2007 (del Ministerio de Ambiente Vivienda y Desarrollo Territorial), en concordancia con las disposiciones de los artículos 14 y 42 del Decreto 327 de 2004 y del artículo 66 numeral 4 del Código Contencioso Administrativo, es necesario que los titulares del mismo realicen el pago de los valores de conformidad en lo dispuesto en las citadas Resoluciones, en los términos y condiciones allí señalados, cuyas obligaciones quedan incorporadas en este acto administrativo y que, acorde con lo dispuesto en el artículo 42 del Decreto 327 de 2004, en el evento en que sean incumplidas por parte del titular de la licencia que se otorga a través de esta Resolución, se configurará la condición resolutoria de la licencia urbanística. A falta del cumplimiento de lo dispuesto en las citadas Resoluciones, este acto administrativo perderá sus efectos jurídicos.

## CAPÍTULO VII DE LA EJECUTORIA





# CURADOR URBANO 1

Arq. Ernesto Jorge Clavijo Sierra

RESOLUCIÓN No. RES 151 0590 DE 05 NOV 2015

REFERENCIA: 14-1-1137

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción en las modalidades de obra nueva y demolición total para la URBANIZACIÓN denominada 72 HUB a ser desarrollada en el predio denominado "LOTE, CALLE 72. CARR. 24", localizada en la AK 24 71 A 85, Alcaldía Local de Barrios Unidos, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.*

**ARTÍCULO 16°** La presente Resolución debe notificarse en los términos del artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015 en concordancia con la Ley 1437 de 2011 y contra ella proceden los recursos de Reposición ante el Curador Urbano N° 1 de Bogotá, D.C. y el de Apelación ante el Subsecretario Jurídico de la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deben interponerse por escrito en el acto de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación (Artículos 76 y siguientes del Código de procedimiento Administrativo).

IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA CON STICKER No. 07167010129351, DEL BANCO BANCOLOMBIA, DE FECHA 27 DE OCTUBRE DE 2015 POR VALOR DE \$ 1.540.644.000.00 M/CTE

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Se expide en Bogotá, D.C., hoy

05 NOV 2015

ARQ ERNESTO JORGE CLAVIJO SIERRA  
Curador Urbano No 1 de Bogotá D.C.

Fecha de Ejecutoria: 02 DIC 2015

Elaboró: ICAR



160 19 158  
C  
CURADORA URBANA

**EXPEDIENTE: 11001-3-21-2286**  
**Radicación por correspondencia N° 015468**

**Resolución No. RES 11001-3-22-2771 de fecha 15 de diciembre de 2022**

Por la cual se corrige la Licencia de Construcción No. LC 11001-3-22-2018 expedida el 8 de septiembre de 2022, en cuanto al número de parqueaderos para discapacitados en el "Resuelve" y el Plano Arquitectónico No. CU-001 en cuanto a corregir el número de Cupos de estacionamientos para Personas en Condición de Discapacidad aprobados para el proyecto denominado ALMA 72.

**LA CURADORA URBANA N° 3 de BOGOTÁ D.C.**  
**ARQ. ANA MARIA CADENA TOBON**

En ejercicio de las facultades que le confieren las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003, Decretos Nacionales 1077, sus Decretos modificatorios, y el Decreto Distrital 670 de 2017, y

**CONSIDERANDO**

Que el 8 de septiembre de 2022 este Despacho expidió la Licencia de Construcción No. LC 11001-3-22-2018 para el predio localizado en la KR 26 71B 30 (Actual) de la Urbanización 72 HUB, de la Localidad de Barrios Unidos,

Que mediante radicado N° 015468 de fecha 6 de diciembre de 2022, el Apoderado dentro del trámite, solicitó la corrección del "Resuelve", y el Plano Arquitectónico No. CU-001 en cuanto a corregir el número de Unidades de Cupos de estacionamientos para Personas en Condición de Discapacidad aprobados para el proyecto denominado ALMA 72.

Que el texto de la Licencia de Construcción No. LC 11001-3-22-1263 "Resuelve" señala: "(...) PARA LA ETAPA 2 DE CONSTRUCCION DE UNA EDIFICACIÓN DESARROLLADA EN DIECISIETE (17) PISOS Y TRES (3) SÓTANOS, PARA: SETENTA Y CUATRO (74) UNIDADES DE VIVIENDA (NO VIS), CUENTA CON CIENTO VEINTITRES (123) CUPOS DE ESTACIONAMIENTO PARA RESIDENTES, CATORCE (14) CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS PARA VISITANTES Y CUARENTA Y CINCO (45) CUPOS DE BICICLETAS; CINCO (5) UNIDADES DE COMERCIO DE ESCALA ZONAL, CUENTA CON DOS (2) CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS, DIECIOCHO (18) CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS PARA VISITANTES Y DIEZ (10) CUPOS DE BICICLETAS; TRES (3) UNIDADES DE COMERCIO PESADO DE ESCALA URBANA, CUENTA CON DOS (2) CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS, TRES (3) CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS PARA VISITANTES Y DOS (2) CUPOS DE BICICLETAS; DOS (2) UNIDADES DE SERVICIOS EMPRESARIALES FINANCIEROS DE ESCALA URBANA, CUENTA CON TRES (3) ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS, DOS (2) CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS PARA VISITANTES Y DOS (2) CUPOS DE BICICLETAS; DOSCIENTAS OCHENTA Y SEIS (286) UNIDADES DE SERVICIOS PROFESIONALES TURISTICOS DE ESCALA URBANA (RESIDENCIAS ESTUDIANTILES), CUENTA CON SETENTA Y CUATRO (74) CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS, SETENTA Y CUATRO (74) CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS PARA VISITANTES, Y SETENTA Y CUATRO (74) CUPOS DE BICICLETAS; DEL TOTAL DE ESTACIONAMIENTOS SE HABILITAN OCHO (8) CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS PARA PERSONAS EN CONDICION DE DISCAPACIDAD."

Que una vez revisado el plano No. C-001, Planta de Localización, Cuadro de Áreas, se registraron ocho (8) cupos de estacionamientos para personas en condición de discapacidad.

Que así mismo se revisaron los planos arquitectónicos CU-002, CU-003 y CU-004, correspondientes a las plantas de Sótano 3, Sótano 2 y Sótano 1, se evidenció que efectivamente son nueve (9) cupos de estacionamientos habilitados para Personas en Condición de Discapacidad; por lo anterior es procedente la corrección solicitada y no cambia el sentido material de la decisión.

Cadena Tobon  
3  
Arquitecta

EXPEDIENTE: 11001-3-21-2286  
Radicación por correspondencia N° 015468

**Resolución No. RES 11001-3-22-2771 de fecha 15 de diciembre de 2022**

**Por la cual se corrige la Licencia de Construcción No. LC 11001-3-22-2018 expedida el 8 de septiembre de 2022, en cuanto al número de parqueaderos para discapacitados en el "Resuelve" y el Plano Arquitectónico No. CU-001 en cuanto a corregir el número de Cupos de estacionamientos para Personas en Condición de Discapacidad aprobados para el proyecto denominado ALMA 72.**

Que el numeral 11 del Artículo 3 de la Ley 1437 de 2011, establece: "...En virtud del principio de eficacia, las autoridades buscarán que los procedimientos logren su finalidad y, para el efecto, removerán de oficio los obstáculos puramente formales, evitarán decisiones inhibitorias, dilaciones o retardos y sanearán, de acuerdo con este Código las irregularidades procedimentales que se presenten, en procura de la efectividad del derecho material objeto de la actuación administrativa..."

Que el Artículo 45 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, dispone que: "(...) En cualquier tiempo, de oficio o a petición de parte, se podrán corregir los errores simplemente formales contenidos en los actos administrativos, ya sean aritméticos, de digitación, de transcripción o de omisión de palabras. En ningún caso la corrección dará lugar a cambios en el sentido material de la decisión, ni revivirá los términos legales para demandar el acto. (...)"

En virtud de todo lo expuesto, la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C., Arq. ANA MARIA CADENA TOBON

**RESUELVE:**

**ARTICULO 1.** Corregir el "Resuelve" de la Modificación de Licencia de Construcción vigente No. MLC 11001-3-22-1263 del 31 de mayo de 2022, el cual quedará así:

**"(...) PARA LA ETAPA 2 DE CONSTRUCCION DE UNA EDIFICACIÓN DESARROLLADA EN DIECISIETE (17) PISOS Y TRES (3) SÓTANOS, PARA: SETENTA Y CUATRO (74) UNIDADES DE VIVIENDA (NO VIS) CUENTA CON CIENTO VEINTITRES (123) CUPOS DE ESTACIONAMIENTO PARA RESIDENTES, CATORCE (14) CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS PARA VISITANTES Y CUARENTA Y CINCO (45) CUPOS DE BICICLETAS; CINCO (5) UNIDADES DE COMERCIO DE ESCALA ZONAL, CUENTA CON DOS (2) CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS, DIECIOCHO (18) CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS PARA VISITANTES Y DIEZ (10) CUPOS DE BICICLETAS; TRES (3) UNIDADES DE COMERCIO PESADO DE ESCALA URBANA, CUENTA CON DOS (2) CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS, TRES (3) CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS PARA VISITANTES Y DOS (2) CUPOS DE BICICLETAS; DOS (2) UNIDADES DE SERVICIOS EMPRESARIALES FINANCIEROS DE ESCALA URBANA, CUENTA CON TRES (3) ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS, DOS (2) CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS PARA VISITANTES Y DOS (2) CUPOS DE BICICLETAS; DOSCIENTAS OCHENTA Y SEIS (286) UNIDADES DE SERVICIOS PROFESIONALES TURISTICOS DE ESCALA URBANA (RESIDENCIAS ESTUDIANTILES), CUENTA CON SETENTA Y CUATRO (74) CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS, SETENTA Y CUATRO (74) CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS PARA VISITANTES, Y SETENTA Y CUATRO (74) CUPOS DE BICICLETAS; DEL TOTAL DE ESTACIONAMIENTOS SE HABILITAN NUEVE (9) CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS PARA PERSONAS EN CONDICION DE DISCAPACIDAD."**



162 160  
C  
COLECCIÓN  
RESOLUCIONES

**EXPEDIENTE:** 11001-3-21-2286  
**Radicación por correspondencia N° 015468**

**Resolución No. RES 11001-3-22-2771 de fecha 15 de diciembre de 2022**

**Por la cual se corrige la Licencia de Construcción No. LC 11001-3-22-2018 expedida el 8 de septiembre de 2022, en cuanto al número de parqueaderos para discapacitados en el "Resuelve" y el Plano Arquitectónico No. CU-001 en cuanto a corregir el número de Cupos de estacionamientos para Personas en Condición de Discapacidad aprobados para el proyecto denominado ALMA 72.**

**ARTICULO 2.** Adoptar como plano arquitectónico que contiene la corrección del número de estacionamientos habilitados para personas con movilidad reducida el CU-001 – Planta de Localización –Cuadro de Áreas.

**PARÁGRAFO:** El plano aprobado reemplaza y sustituye al plano No.CU-001

**ARTICULO 3.** Los demás aspectos contenidos en la Licencia de Construcción No. LC 11001-3-22-2018 expedida el 8 de septiembre de 2022, se mantienen vigentes y no se modifican.

**ARTICULO 4.** Contra la presente Resolución no procede recurso alguno.

**COMUNIQUESE Y CÚMPLASE**

  
*Ana María Cadena Tobón*  
Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN  
Curadora Urbana N° 3

*Adolfo Gómez Ríos*  
Elaboró: Arq. Adolfo Gómez Ríos  
Arquitecto de Urbanismo

Revisó: Juliana Restrepo  
Área Jurídica *JR*

Ejecutoriada en Bogotá, D.C., a los

  
Curaduría Urbana N° 3  
Bogotá D.C.

Referencia: Expediente No. 11001-3-21-2286  
Radicación por correspondencia No. 012205

**RESOLUCIÓN No. RES 11001-1-23-2757 del 30 de Octubre de 2023**

Por la cual se autoriza el cambio de titular de la Licencia de Construcción No. 11001-3-22-2018 del 8 de septiembre de 2022.

**LA CURADORA URBANA 1 DE BOGOTÁ D.C.  
ARQ ANA MARÍA CADENA TOBÓN**

En uso de sus facultades legales, en especial las que confiere las leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015, sus decretos modificatorios, el Decreto Distrital 057 de 2023, y

**CONSIDERANDO**

Que para el predio ubicado en la KR 26 71B 30 de la Urbanización 72 HUB de la Localidad de Barrios Unidos, expedí la Licencia de Construcción No. 11001-3-22-2018 del 8 de septiembre de 2022, a la sociedad AVENIDA CAPITAL DE COLOMBIA SAS, en calidad de fideicomitente del Fideicomiso CALLE 72-24.

Que mediante escrito con radicación No.012205 del 20 de octubre de 2023, se solicitó la corrección del nombre del Fideicomiso, adicionando el otrosí No. 5 del contrato de fiducia mercantil de administración FIDEICOMISO CALLE 72-24, suscrito el 2 de marzo de 2021, en el que define que la sociedad APIROS SAS es el fideicomitente desarrollador de la segunda etapa.

Que en cuanto a la titularidad de la licencia, el artículo 2.2.6.1.2.3.3 de Decreto 1077 de 2015<sup>1</sup> señala:

***\*Efectos de la licencia.***

(...)

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

*En el caso que el predio objeto de la licencia sea enajenado, no se requerirá adelantar ningún trámite de actualización del titular. No obstante, si el nuevo propietario así lo*



<sup>1</sup> Modificado por el artículo 21 del Decreto 1783 de 2021

**RESOLUCIÓN No. RES 11001-1-23-2757 del 30 de Octubre de 2023**

Por la cual se autoriza el cambio de titular de la Licencia de Construcción No. 11001-3-22-2018 del 8 de septiembre de 2022.

solicitar, dicha actuación no generará expensa a favor del curador urbano". (Resaltado fuera de texto.)

Que el proyecto aprobado corresponde a la licencia de construcción de la Etapa 2, por lo que es procedente la actualización del titular de la licencia.

En virtud de lo anterior, la Curadora Urbana 1 de Bogotá, D.C., Arq. ANA MARIA CADENA TOBON,

**RESUELVE**

**ARTICULO 1.** Autorizar la actualización del titular de la Licencia de Construcción No. 11001-3-22-2018 del 8 de septiembre de 2022, quedando como titular la sociedad APIROS SAS con NIT 800.240.724-5 en calidad de fideicomitente.

**ARTICULO 2.** Los demás aspectos contenidos en la Licencia de Construcción No. 11001-3-22-2018 del 8 de septiembre de 2022, se mantienen.

**ARTICULO 3.** Contra la presente Resolución no procede recurso alguno.

**COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE**



*Ana Maria Cadena Tobon*

**ARQ. ANA MARIA CADENA TOBON**  
Curadora Urbana No. 1 de Bogotá D.C.

Revisó: DMP *DM*  
Elaboró: JRG

Fecha de ejecutoria: **01 NOV 2023**



	<b>Arq. ANA MARIA CADENA TOBÓN</b> Curadora urbana 3		No DE RADICACION	PAGINA	
			<b>11001-3-21-2286</b>	<b>2</b>	
Licencia de Construcción		FECHA DE RADICACION			
<b>11001-3-22-2018</b>		<b>22-Dec-2021</b>			
FECHA DE EXPEDICION	FECHA DE EXPIRACION	CATEGORIA: IV			
<b>03 SEP 2022</b>	<b>20 DIC 2022</b>				
Dirección: KR 25 718 30(ACTUAL)					
<b>7. IMPUESTOS</b>					
IMPUESTO	STICKER NO	FECHA PAGO	FECHA PRESEVIA	AREA DECL	VALOR
DELINEACION	2022004605	2022-09-01	2022-09-01	20136.04	893.348.090.00

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

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

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

Mantener en libros 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 escombros a los que hace referencia la Resolución 541 de 1996 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que lo modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieran 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 terrenos al finalizar la obra de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.6.1 del Decreto 1077 de 2015 de conformidad con la Ley 1796 de 2016.

Constar el preaviso a supervisión técnica independiente en los terrenos que señale 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 geotécnico responsable de las plantas 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 responsabilidad del profesional saliente será el titular de la licencia.

Obligar, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieran 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 9 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 lo sustituya, modifique o actualice. No se requiere su protocolización en el reglamento de procedimiento de provincia horizontal.

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

Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y acabados 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 sustituya, modifique o actualice.

Cumplir con las normas vigentes de accesibilidad nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad. En particular debe instalarse en los edificios abiertos al público o las dependencias del artículo 2.2.3.4.2.1 del Decreto 1077 de 2015 y las Normas Técnicas Colombianas (NTC) 4140, 4143, 4146, 4201 y 4345.

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 afectan la integridad urbanística señalada en el artículo 125 de la Ley 1801 de 2016.

El titular de la licencia deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas que se derivan de ella y responderá por los perjuicios causados a terceros con motivo de la ejecución de la obra (artículo 59 del Decreto 2150 de 1995).

El titular debe dar cumplimiento a las cargas, obligaciones y los compromisos adquiridos de compensación, así como los correspondientes mejoramientos urbanísticos cuando a ello haya lugar (artículo 12 del artículo 2.2.6.1.4.3.5 del Decreto 1077 de 2015).

La verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas correspondientes a las autoridades municipales y distritales, que sean ejecutoras 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 (parágrafo 3 del artículo 9 de la Ley Ley 1796 de 2016).



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

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

167 1165

**1. IDENTIFICACIÓN**

PROYECTO: Alma 72 etapa I  
 ESTRATO: 4 No. de unidades de vivienda: 34  
 DIRECCIÓN: Kr 26 71B 30  
 CONSTRUCTORA: Apiros S.A.S  
 FECHA (dd-mm-aa): 31/10/2023

**2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO**

**2.1. CIMENTACIÓN**

Descripción técnica y materiales utilizados:

La cimentación del proyecto es una cimentación de tipo combinada, está conformada por una placa de concreto reforzado con vigas descolgadas y pilotes de concreto reforzado fundidos in situ.

**2.2. PILOTES**

SI  NO

Tipo de pilotaje utilizado:

Pilotes preexcavados de concreto reforzado fundidos in situ de diámetros 80cm, 90cm y 100cm.

**2.3. ESTRUCTURA**

Tipo de estructura y descripción técnica:

Sistema estructural de muros y porticos de concreto reforzado, placas aligeradas con vigas descolgadas de 50 cm de altura.

**2.4. MAMPOSTERÍA**

**2.4.1. LADRILLO A LA VISTA**

SI  NO

Tipo de ladrillo y localización:

Ladrillo prensado color cocoa o similar a la vista en fachadas principales del proyecto

**2.4.2. BLOQUE**

SI  NO

Tipo de bloque y localización:

Bloque de arcilla numero 4 de perforación vertical en muros divisorios internos del proyecto.

**2.4.3. OTRAS DIVISIONES**

SI  NO

Tipo de división y localización:

**2.5. PAÑETES**

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

Muros localizados de mampostería localizados en sótanos (depósitos) son en bloque numero 4 a la vista sin pañete.

**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:

Fachadas en muros en mampostería con ladrillo a la vista, concreto a la vista y algunas zonas con acabado en pintura tipo graniplast. Ventanería en fachada en aluminio y barandas metálicas en balcones.

2.8. PISOS AREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:

Pisos en áreas comunes en enchape cerámico formato según diseño. Pisos parqueadero en concreto afinado.

2.9. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:

Cubierta, placa plana en concreto con pendiente, e impermeabilizada con manto asfáltico o similar.

2.10. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:

Escaleras de emergencia en concreto reforzado, acabado en concreto afinado con cintas antideslizantes en los bordes. Escalera lobby en estructura metálica con pasos fundidos en concreto, acabado en enchape cerámico. Escalera de emergencia exterior de carácter temporal en estructura metálica, acabado en lamina de alforja pintada.

2.11. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:

No aplica

2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:

Tanque de agua en concreto reforzado ubicado en sótanos 2 y 3 del proyecto.

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

Características:

3.1. ASCENSOR	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Dos ascensores de pasajeros con capacidad de 9 pasajeros.
3.2. VIDEO CAMARAS	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
3.4. PARQUE INFANTIL	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
3.5. SALÓN COMUNAL	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
3.6. GIMNASIO	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
3.7. SAUNA	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
3.8. TURCOS	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
3.9. PISCINA	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
3.11. PARQUEO VISITANTES	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Localizado en sótano 1 con duplicadores de parqueo
3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Planta 330 kva para ascensores y equipos de bombeo
3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Subestacion de 630 Kva ubicada en sótano 1

4. ESPECIFICACIONES DE LAS AREAS PRIVADAS

4.1. CARPINTERÍA

4.1.1. CLOSET  SI  NO Características y materiales a utilizar:

Closets de madera aglomerado acabado melamina tipo madera o similar

**4.1.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS** SI NO

Características y materiales a utilizar:

Puertas interiores marco y hoja de madera aglomerado acabado en melamina tipo madera o similar con cerradura

169

164

**4.1.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL**

Características y materiales a utilizar:

Puertas de acceso a los apartamentos marco y hoja en aglomerado acabado melamina tipo madera o similar con cerradura

**4.2. ACABADOS PISOS**

Materiales a utilizar:

4.2.1. ZONAS SOCIALES Piso spc click formato rectangular 1.20 x 0.18 mts, acabado tipo madera o similar

4.2.2. HALL'S Piso spc click formato rectangular 1.20 x 0.18 mts, acabado tipo madera o similar

4.2.3. HABITACIONES Piso spc click formato rectangular 1.20 x 0.18 mts, acabado tipo madera o similar

4.2.4. COCINAS Piso en enchape cerámico aptos tipo C y D.

4.2.5. PATIOS Piso balcon en enchape cerámico

**4.3. ACABADOS MUROS**

Materiales a utilizar:

4.3.1. ZONAS SOCIALES Pañete, estuco y pintura vinilica balnea

4.3.2. HABITACIONES Pañete, estuco y pintura vinilica balnea

4.3.3. COCINAS Pañete, estuco y pintura vinilica balnea, salpicadero meson cocina en enchape cerámico formato rectangular

4.3.4. PATIOS Muros balcon en ladrillo a la vista y pintura graniplast o similar.

**4.4. COCINAS**

Características:

4.4.1. HORNO  SI  NO Horno a gas en mueble inferior cocina4.4.2. ESTUFA  SI  NO Estufa a gas de 4 hornillas sobre meson cocina4.4.3. MUEBLE  SI  NO Mueble alto y bajo en madera tipo aglomerado, acabado melamina4.4.4. MESÓN  SI  NO Meson en quartztone blanco o similar4.4.5. CALENTADOR  SI  NO Calentador de paso a gas (no incluido)4.4.6. LAVADERO  SI  NO Lavadero en plástico (tirplak o similar) (solo en aptos C, D)**4.5. BAÑOS**

Características:

4.5.1. MUEBLE  SI  NO Mueble inferior lavamanos en aglomerado acabado melamina4.5.2. ENCHAPE PISO  SI  NO Enchape cerámico formato cuadrado4.5.3. ENCHAPE PARED  SI  NO Enchape cerámico formato rectangular4.5.4. DIVISIÓN BAÑO  SI  NO Division de vidrio templado con fijo y puerta batiente4.5.5. ESPEJO  SI  NO Espejo flotado sobre muro

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