



SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 modificado por el artículo 185 del Decreto 0019 de 2012, presentada la totalidad de los documentos conforme con las formas propias de su expedición, se entenderá que éstos han sido debidamente radicados. La actividad de enajenación sólo podrá iniciarse después de los quince (15) días hábiles siguientes a la presente radicación, de conformidad con el artículo 1 del Decreto Reglamentario 2180 de 2006 y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015.
Sin perjuicio de lo anterior, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, revisará los documentos radicados y en caso de no encontrarlos de conformidad podrá requerir al interesado en cualquier momento, para que los corrija o aclare, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y policivo que se puedan adelantar, de conformidad al artículo 2 del Decreto reglamentario 2180 de 2006.

CERTIFICADO DISTINTIVO DEL HABITAT
 AL RESPONSABLE OTORGAR EL NIT
 1-2023-49798
 Fecha: 2023-12-08 10:23:05
 Usuario: 00-1-00
 Función: RADICACION DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACION DE INMUEBLES
 Oficina: SUBDIRECCION DE SEGURIDAD
 POC: COMUNICACION ENTRADA
 Agente: ARQUIMODERNA DC SAS

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social ARQUIMODERNA DC SAS		2. Identificación Número NIT 901162408-4	
3. Representante legal de la persona jurídica JAIME HUNBERTO CARO HERNANDEZ		4. Identificación del representante legal 6776505	
5. Registro para la enajenación de inmuebles 2019004		6. Dirección CALLE 122 No 45 A - 25	
7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: constructora@arquimodernadc.net		8. Teléfono 3153539601	

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda EDIFICIO HABITAT ART		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa unica	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: 32 APARTAMENTOS Vivienda no VIS/VIP		más	
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) CALLE 122 No 45 A - 25 y CALLE 121 No 45 A - 30		13. Localidad - UPZ Suba - UPZ 20 LA ALHAMBRA	
14. Estrato 5		15. Número de garajes (Visitantes más Privados de la etapa de esta radicación) 42	
16. Licencia de urbanismo Fecha de ejecutoria Curaduría		17. Licencia de construcción Fecha de ejecutoria Curaduría	
11001-1-22-2800		22/09/2022	
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) 715.00		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) 2905.63	
20. Área a construir para esta radicación (m²) 2.905.63		21. Afectación por fenómenos de remoción en masa NO tiene Amenaza y NO requiere obras de mitigación	
22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo 0%		23. Oficio del aval, con Radicación N° 2-2022-	
24. Chip(s) AAA0121MBFZ Y AAA0121LZOE		25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) 50N-669631 Y 50N - 292846	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 0%		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. 30/03/ 2025	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? SI		Escritura número Fecha Notaría	
29. Tiene Gravamen hipotecario? En trámite		Escritura número Fecha Notaría	
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? FIDUCIARIA BOGOTA		Escritura o Contrato número Fecha Notaría 07129 06-jun.-2023	
31. Tiene Fiducia de administración recursos? SI		Entidad Fiduciaria Contrato Fecha Vigencia Prórroga FIDUCIARIA BOGOTA 2-3-107434 24-Jun-2023 24-Jun-2023 24/12/2023	

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

Nombre y firma del solicitante
Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N°
400020230274

18 DIC 2023
FECHA
01 ENE 2024

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:

01 ENE 2024
Laurent Lopez

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

Observaciones:

IMPORTANTE:

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



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

ENAJENADOR: _____				
Nombre del Proyecto: _____				
(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.	/		
Radicaciones anteriores	Verificar que el proyecto o etapa que se esta presentando no tenga radicación de documentos vigente (Ver SIDIVIC).	/		
Certificado de tradición y libertad del inmueble en el que se desarrolla el proyecto.	Expedición no debe ser superior a 3 meses.	/		
	Ausencia de afectaciones o limitaciones al dominio (embargos, demandas, afectación familiar) El enajenador es único titular del dominio, de lo contrario adjuntar coadyuvancia.	/		
Copia de los modelos de los contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes.	Aporta por lo menos uno de los siguientes documentos: Modelo de promesa de venta, vinculación como beneficiario de área e documento que haga sus veces, o comunicación escrita que indique que para el caso no aplica. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).	/		
	Aporta modelo de minuta de escritura. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).	/		
Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado por hipoteca.	Anexar formato Certificación de Acreedor Hipotecario- PM05-FO125 diligenciado por el banco con prorratas anexas si el acreedor es entidad crediticia.	/		
	Carta del acreedor particular que expresa textualmente la obligación de ley.	/		
Coadyuvancia del titular del dominio del terreno, cuando éste es diferente al enajenador solicitante.	Debe expresar textualmente la intención de coadyuvar. Va del (los) titular(es) del dominio hacia el (los) solicitante(s). Oficio simple.	/		
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) actúa(n) como responsable del proyecto sea quien esta radicando.	/		
	Estado de cuenta del contrato de administración del proyecto a la fecha, expedido por la fiduciaria, debe corresponder al proyecto, detallado y totalizado.	/		
	Créditos de particulares deben indicar que son para el proyecto, certificados por contador público o deben aparecer en las notas contables, adjuntar soportes, Estados Financieros con sus notas y/o declaración de renta última.	/		
Carta de Aprobación del crédito constructor vigente, debe corresponder al proyecto y el enajenador.	/			
Licencia urbanística (urbanismo y/o construcción) ejecutoriada y de los planos arquitectónicos aprobados. *Vigencia de las licencias de acuerdo a la fecha de radicación ante curaduría urbana: -Decreto 190 de 2004: vigente hasta el 28 de diciembre de 2021 y entre el 15 de junio de 2022 y el 04 de septiembre de 2022. -Decreto 555 de 2021: vigente entre el 29 de diciembre de 2021 y el 14 de junio de 2022, y luego a partir del 05 de septiembre de 2022.	Licencia de urbanismo ejecutoriada, si aplica para el caso. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prorrogas, deberán incluirlas). Nota: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y específicas la zonificación por fenómenos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. (Ver 2. Solicitud Previa.) Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.	/		
	Licencia(s) de construcción vigente. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prorrogas, deberán incluirlas). Nota 1: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y específicas, y/o en el marco normativo la zonificación por fenómenos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. (Ver 2. Solicitud Previa.) Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.	/		
	Con base en la información aprobada en la licencia de construcción verificar en SIDIVIC que NO haya algún proyecto radicado con el mismo número de licencia, nombre de proyecto y/o dirección.	/		
	El número de unidades a enajenar es igual o inferior a las unidades inmobiliarias para vivienda autorizadas en la licencia de construcción.	/		
	Planos arquitectónicos deben corresponder a la licencia vigente y deben contar con el sello de la curaduría urbana.	/		
	Formato Especificaciones técnicas radicación de documentos para el anuncio y/o enajenación de inmuebles - PM05-FO124 debidamente firmado.	/		



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

Certificado generado con el Pin No: 231107619584935729

Nro Matrícula: 50N-292846

Pagina 1 TURNO: 2023-582357

Impreso el 7 de Noviembre de 2023 a las 10:14:57 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 01-09-1975 RADICACIÓN: 75048041 CON: DOCUMENTO DE: 24-05-1994

CODIGO CATASTRAL: AAA0121LZOECD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CASA JUNTO CON LOTE EN EL EDIFICADA, EN LA URBANIZACION EL BATAN, LINDA: NORTE, CON EL LOTE 5, DE LA MISMA MANZANA U, EN LONGITUD DE 13,00 MTS, SUR, CON LA CALLE 121, QUE ES SU FRENTE; EN LONGITUD DE 13,00 MTS. ORIENTE CON LOS LOTES 3 Y 4 DE LA MISMA MANZANA U, EN LONGITUD DE 27,50 MTS, OCCIDENTE, CON EL LOTE 8 DE LA MISMA MANZANA U, EN LONGITUD DE 27,50 MTS, EL LOTE DE TERRENO ALINDERADO TIENE UNA LONGITUD DE 558,59 VARAS CUADRADAS.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CL 121 45A 30 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 121 36-30 URBANIZACION EL BATAN

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 12-09-1963 Radicación:

Doc: ESCRITURA 3935 del 04-09-1963 NOTARIA 10A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 101 COMPRA VENTA

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

DE: CIA URBANIZADORA DE EL BATAN LTDA

A: TECNICA DE VIVIENDA LTDA

X

ANOTACION: * ESTA ANOTACION NO TIENE VALIDEZ *** Nro 002** Fecha: 20-09-1963 Radicación:

Doc: ESCRITURA 3935 del 04-09-1963 NOTARIA 10A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$2,724,482.85

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: TECNICA DE VIVIENDA LTDA

X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231107619584935729

Nro Matrícula: 50N-292846

Pagina 2 TURNO: 2023-582357

Impreso el 7 de Noviembre de 2023 a las 10:14:57 AM

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

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

A: CIA URBANIZADORA DE EL BATAN LTDA

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 02-04-1964 Radicación:

Doc: ESCRITURA 957 del 24-02-1964 NOTARIA 5A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 101 COMPRA VENTA

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

DE: TECNICA DE VIVIENDA LTDA

A: FRANCO U. JOSE ANTONIO

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 06-11-1965 Radicación:

Doc: ESCRITURA 4850 del 08-11-1965 NOTARIA 4A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 101 COMPRA VENTA

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

DE: FRANCO U. JOSE ANTONIO

A: ECHEVERRI JARAMILLO LUIS ALFONSO

X

A: ESTEBAN DE ECHEVERRI BLANCA

CC# 20124169

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 30-07-1991 Radicación: 1991-35757

Doc: SENTENCIA SN del 22-04-1991 JUZG. 7 FAMILIA de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION SUCESION

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

DE: ECHEVERRI JARAMILLO LUIS ALFONSO

A: ECHEVERRI DE RICARTE CLAUDIA 10%

A: ECHEVERRI ESTEBAN CLEMENCIA 10%

A: ECHEVERRI GUTIERREZ ADRIANA MARCELA

A: ECHEVERRI GUTIERREZ ANDREA 10%

A: ECHEVERRI GUTIERREZ LINA MARIA 10%

A: ESTEBAN DE ECHEVERRI BLANCA 50%

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 09-03-1993 Radicación: 13145

Doc: SIN INFORMACION SN del 16-12-1992 JUZG. 14 DE FLIA de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$3,865,750

ESPECIFICACION: : 109 REMATE 10%

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

A: ECHEVERRI GUTIERREZ ANDREA 10%

X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 27-12-1994 Radicación: 1994-86731

Doc: ESCRITURA 4643 del 22-12-1994 NOTARIA 22 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$56,000,000

Certificado generado con el Pin No: 231107619584935729

Nro Matrícula: 50N-292846

Pagina 3 TURNO: 2023-582357

Impreso el 7 de Noviembre de 2023 a las 10:14:57 AM

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

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

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: ECHEVERRI DE RICAURTE MARGARITA CLAUDIA	CC# 41646772
DE: ECHEVERRI ESTEBAN, CLEMENCIA	CC# 35468339
DE: ECHEVERRI GUTIERREZ ADRIANA MARCELA	CC# 51985548
DE: ECHEVERRI GUTIERREZ ANDREA	CC# 52082346
DE: ESTEBAN DE ECHEVERRI BLANCA	CC# 20124169
A: AGUIRRE PRECIADO EDGAR GERMAN	CC# 3010438 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 28-02-1997 Radicación: 1997-12812

Doc: OFICIO 248 del 25-02-1997 JUZGADO 22 CIVIL MUNICIPAL de SANTAFE DE BOGOTA, D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 401 EMBARGO EJECUTIVO

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

DE: GARCIA ULLOA GLORIA ENITH	
A: AGUIRRE PRECIADO EDGAR GERMAN	X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 02-10-2003 Radicación: 2003-77944

Doc: OFICIO 2370 del 30-09-2003 JUZGADO 22 C MPAL de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0754 CANCELACION EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL

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

DE: GARCIA ULLOA GLORIA ENITH	
A: AGUIRRE PRECIADO EDGAR GERMAN	X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 01-08-2008 Radicación: 2008-64120

Doc: ESCRITURA 1093 del 23-07-2008 NOTARIA 22 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$300,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: AGUIRRE PRECIADO EDGAR GERMAN	CC# 3010438
A: PROGRAMACION DE VIGILANCIA TECNICA LTDA "PROVITEC LTDA"	NIT# 8605141607X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 24-07-2009 Radicación: 2009-58649

Doc: OFICIO DP-326 del 17-07-2009 DMGM GRUPO HOLDING S.A.EN INTERVEN de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231107619584935729

Nro Matrícula: 50N-292846

Página 4 TURNO: 2023-582357

Impreso el 7 de Noviembre de 2023 a las 10:14:57 AM

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

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

ESPECIFICACION: TOMA DE POSESION INMEDIATA DE BIENES, HABERES Y NEGOCIOS DE ENTIDAD VIGILADA: 0466 TOMA DE POSESION INMEDIATA DE BIENES, HABERES Y NEGOCIOS DE ENTIDAD VIGILADA EN FOLIO 20342766, TOMA DE POSESION INSCRITA POR OF.3 DE 31-07-2009, EN FOLIOS 20298124, 20483541, 20483589, 20388809, 20466165, 20466191 Y 20466255, INSCRITA POR OF.65979 DE 19-04-2009.

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

DE: SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES

A: PROGRAMACION DE VIGILANCIA TECNICA LTDA "PROVITEC LTDA"

NIT# 8605141607 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 26-04-2010 Radicación: 2010-34936

Doc: OFICIO S/N del 08-04-2010 PROGRAMACION DE VIGILANCIA TECNICA de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA: 0444 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA ESTE Y OTRO.NOTA:AL FOLIO NO APARECE REGISTRO DE EMBARGO SINO DE TOMA DE POSESION.ADEMAS A LOS FOLIOS REFERENCIADOS TAN SOLO INSCRIBIMOS EL PROPIETARIO .

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

DE: SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES

A: PROGRAMACION DE VIGILANCIA TECNICA LTDA "PROVITEC LTDA"

NIT# 8605141607 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 07-07-2010 Radicación: 2010-57131

Doc: OFICIO LJ DP-005 del 22-06-2010 TRANSVAL LTDA de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA -SE CANCELA MEDIDA DE TOMA DE POSESION DE BIENES, HABERES Y NEGOCIOS QUE RECAEN SOBRE ESTE INMUEBLE Y OTRO, EN CUMPLIMIENTO DE AUTOS 420-001553 DE 11/02/2010 Y 420-001872 DEL 18/02/2010 PROVENIENTE DE SUPERSOCIEDADES.-

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

DE: SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES

A: PROGRAMACION DE VIGILANCIA TECNICA LTDA. PROVITEC LTDA. EN LIQUIDACION

X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 02-11-2010 Radicación: 2010-93351

Doc: OFICIO 272249 del 24-10-2010 SUPERSOCIEDADES de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO DE BIENES Y HABERES DE PROPIEDAD DEL INTERVENIDO: 0424 EMBARGO DE BIENES Y HABERES DE PROPIEDAD DEL INTERVENIDO PROCESO LIQUIDACION JUDICIAL

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

DE: SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 19-05-2011 Radicación: 2011-38466

Doc: OFICIO 006 del 17-05-2011 PROVITEC LTDA de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 14

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231107619584935729 Nro Matrícula: 50N-292846

Pagina 5 TURNO: 2023-582357

Impreso el 7 de Noviembre de 2023 a las 10:14:57 AM

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

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

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA DEL EMBARGO.REF:LJ
DO-006

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

DE: LIQUIDADORA

A: PROGRAMACION DE VIGILANCIA TECNICA LTDA "PROVITEC LTDA"

NIT# 8605141607 X

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 15-07-2011 Radicación: 2011-55362

Doc: OFICIO LJDP-007 del 14-07-2011 PROVITEC LTDA de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No. 12

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA DEL EMBARGO
COACTIVO.

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

DE: SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES

A: PROGRAMACION DE VIGILANCIA TECNICA LTDA "PROVITEC LTDA"

NIT# 8605141607 X

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 15-07-2011 Radicación: 2011-55365

Doc: ESCRITURA 571 del 07-04-2011 NOTARIA 26 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$866,785,713

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO

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

DE: PROGRAMACION DE VIGILANCIA TECNICA LTDA.-PROVITEC LTDA. EN LIQUIDACION

A: APONTE LAGOS LUIS FELIPE

CC# 3175875 X

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 08-11-2011 Radicación: 2011-89559

Doc: ESCRITURA 1738 del 20-10-2011 NOTARIA 75 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$363,623,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO

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

DE: APONTE LAGOS LUIS FELIPE

CC# 3175875

A: AVELLANEDA ALBAN MARIO ALBERTO

CC# 80851087 X

A: AVELLANEDA ALBAN SANTIAGO

CC# 1018434656 X

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 26-11-2012 Radicación: 2012-89937

Doc: ESCRITURA 3677 del 30-10-2012 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$2,854,100,000

ESPECIFICACION: APORTE A SOCIEDAD: 0118 APORTE A SOCIEDAD ESTE Y OCHO MAS

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

DE: AVELLANEDA ALBAN MARIO ALBERTO

CC# 80851087

DE: AVELLANEDA ALBAN SANTIAGO

CC# 1018434656

A: AVELLALBAN INVERSIONES S.A.S.

NIT# 9005591866 X NIT 9005591866



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

Certificado generado con el Pin No: 231107619584935729

Nro Matrícula: 50N-292846

Pagina 7 TURNO: 2023-582357

Impreso el 7 de Noviembre de 2023 a las 10:14:57 AM

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

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

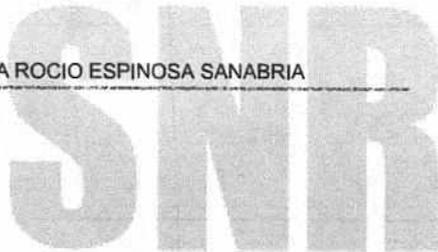
USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-582357

FECHA: 07-11-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA



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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231107468684934979 Nro Matrícula: 50N-669631

Pagina 1 TURNO: 2023-582345

Impreso el 7 de Noviembre de 2023 a las 10:08:34 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 27-08-1982 RADICACIÓN: 1982-068151 CON: DOCUMENTO DE: 23-12-1993

CODIGO CATASTRAL: AAA0121MBFZCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CASA DE HABITACION JUNTO CON EL LOTE DE TERRENO EN EL CONSTRUIDA MARCADO CON EL # 5 DE LA MANZANA U DE LA URBANIZACION.EL BATAN CON UNA CABIDA DE 558.59 V.2 Y LINDA. NORTE: CON LA CALLE 122 QUE ES SU FRENTE.EN LONGITUD DE 13.00 MTS SUR: CON EL LOTE# 6 DE LA MISMA MANZANA U EN LONGITUD DE 13.00 MTS ORIENTE:CON EL LOTE # 2 DE LAMISMA MANZANA U EN LONGITUD DE 27.50 MT. OCCIDENTE: CON EL LOTE # 7 DELAMISMA MANZANA "U" EN LONGITUD DE 27.50 MTS.....

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

CIA URBANIZADORA EL BATAN LTDA ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A CARLOS JULIO AVELLA SEGUN ESCRITURA # 82 DEL 15 DE ENERO DE 1.062 NOT. 7A DE BOGOTA.....

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

3) CL 122 45A 25 (DIRECCION CATASTRAL)

2) CALLE 122 #45A-25

1) CALLE 68 A 72B-17 CASA 5 MANZANA U

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 12-09-1963 Radicación:

Doc: ESCRITURA 3935 del 04-09-1963 NOTARIA 10A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO

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

DE: CIA URBANIZADORA EL BATAN LTDA

A: **TECNICA DE VIVIENDA LTDA**

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 08-04-1964 Radicación:

Doc: ESCRITURA 780 del 03-03-1964 NOTARIA 10A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231107468684934979

Nro Matrícula: 50N-669631

Pagina 2 TURNO: 2023-582345

Impreso el 7 de Noviembre de 2023 a las 10:08:34 AM

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

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

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

DE: TECNICA DE VIVIENDA LTDA

A: MENDOZA VDA DE DEVIA JULIA

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 16-08-1982 Radicación: 1982-68151

Doc: ESCRITURA 1923 del 23-07-1982 NOTARIA 3A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$370,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: MENDOZA VDA DE DEVIA JULIA ANTONIA

CC# 104143

A: DEVIA MENDOZA ANA JUDITH

CC# 104142

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 08-03-2007 Radicación: 2007-22565

Doc: CERTIFICADO 286313 del 08-03-2007 CATASTRO 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)

DE: DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE CATASTRO DISTRITAL

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 13-12-2007 Radicación: 2007-115135

Doc: ESCRITURA 5274 del 16-11-2007 NOTARIA 28 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$400,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: DEVIA MENDOZA ANA JUDITH

CC# 104142

A: PROGRAMACION DE VIGILANCIA TECNICA LTDA "PROVITEC LTDA"

NIT# 8605141607 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 13-12-2007 Radicación: 2007-115135

Doc: ESCRITURA 5274 del 16-11-2007 NOTARIA 28 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: PROGRAMACION DE VIGILANCIA TECNICA LTDA "PROVITEC LTDA"

NIT# 8605141607 X

A: BANCO DE BOGOTA S.A.

NIT# 860002964

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 14-01-2009 Radicación: 2009-2531

Doc: ESCRITURA 836 del 29-02-2008 NOTARIA 28 de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$400,000,000

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA

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

DE: BANCO DE BOGOTA S.A.

NIT# 860002964



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

Certificado generado con el Pin No: 231107468684934979

Nro Matrícula: 50N-669631

Pagina 3 TURNO: 2023-582345

Impreso el 7 de Noviembre de 2023 a las 10:08:34 AM

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

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

A: PROGRAMACION DE VIGILANCIA TECNICA LTDA "PROVITEC LTDA"

NIT# 8605141607

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 24-07-2009 Radicación: 2009-58649

Doc: OFICIO DP-326 del 17-07-2009 DMGM GRUPO HOLDING S.A.EN INTERVEN de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: TOMA DE POSESION INMEDIATA DE BIENES, HABERES Y NEGOCIOS DE ENTIDAD VIGILADA: 0466 TOMA DE POSESION INMEDIATA DE BIENES, HABERES Y NEGOCIOS DE ENTIDAD VIGILADA EN FOLIO 20342766, TOMA DE POSESION INSCRITA POR OF.3 DE 31-07-2009, EN FOLIOS 20298124, 20483541, 20483589, 20388809, 20466165, 20466191 Y 20466255, INSCRITA POR OF.65979 DE 19-04-2009.

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

DE: SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES

A: PROGRAMACION DE VIGILANCIA TECNICA LTDA "PROVITEC LTDA"

NIT# 8605141607X

10

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 26-04-2010 Radicación: 2010-34936

Doc: OFICIO S/N del 08-04-2010 PROGRAMACION DE VIGILANCIA TECNICA de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA: 0444 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA ESTE Y OTRO.NOTA:AL FOLIO NO APARECE REGISTRO DE EMBARGO SINO DE TOMA DE POSESION.ADEMAS A LOS FOLIOS REFERENCIADOS TAN SOLO INSCRIBIMOS EL PROPIETARIO .

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

DE: SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES

A: PROGRAMACION DE VIGILANCIA TECNICA LTDA "PROVITEC LTDA"

NIT# 8605141607X

13

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 07-07-2010 Radicación: 2010-57131

Doc: OFICIO LJ DP-005 del 22-06-2010 TRANSVAL LTDA de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA -SE CANCELA MEDIDA DE TOMA DE POSESION DE BIENES, HABERES Y NEGOCIOS QUE RECAEN SOBRE ESTE INMUEBLE Y OTRO, EN CUMPLIMIENTO DE AUTOS 420-001553 DE 11/02/2010 Y 420-001872 DEL 18/02/2010 PROVENIENTE DE SUPERSOCIEDADES.-

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

DE: SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES

A: PROGRAMACION DE VIGILANCIA TECNICA LTDA. PROVITEC LTDA. EN LIQUIDACION

X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 02-11-2010 Radicación: 2010-93351

Doc: OFICIO 272249 del 24-10-2010 SUPERSOCIEDADES de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO DE BIENES Y HABERES DE PROPIEDAD DEL INTERVENIDO: 0424 EMBARGO DE BIENES Y HABERES DE PROPIEDAD DEL INTERVENIDO PROCESO LIQUIDACION JUDICIAL

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

X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231107468684934979

Nro Matrícula: 50N-669631

Pagina 4 TURNO: 2023-582345

Impreso el 7 de Noviembre de 2023 a las 10:08:34 AM

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

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

DE: SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 19-05-2011 Radicación: 2011-38466

Doc: OFICIO 006 del 17-05-2011 PROVITEC LTDA de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA DEL EMBARGO.REF:LJ DO-006

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

DE: LIQUIDADORA

A: PROGRAMACION DE VIGILANCIA TECNICA LTDA "PROVITEC LTDA"

NIT# 8605141607 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 15-07-2011 Radicación: 2011-55362

Doc: OFICIO LJDP-007 del 14-07-2011 PROVITEC LTDA de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA DEL EMBARGO COACTIVO.

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

DE: SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES

A: PROGRAMACION DE VIGILANCIA TECNICA LTDA "PROVITEC LTDA"

NIT# 8605141607 X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 15-07-2011 Radicación: 2011-55365

Doc: ESCRITURA 571 del 07-04-2011 NOTARIA 26 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$866,785,713

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO

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

DE: PROGRAMACION DE VIGILANCIA TECNICA LTDA.-PROVITEC LTDA. EN LIQUIDACION

A: APONTE LAGOS LUIS FELIPE

CC# 3175875 X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 08-11-2011 Radicación: 2011-89559

Doc: ESCRITURA 1738 del 20-10-2011 NOTARIA 75 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$363,623,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO

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

DE: APONTE LAGOS LUIS FELIPE

CC# 3175875

A: AVELLANEDA ALBAN MARIO ALBERTO

CC# 80851087 X

A: AVELLANEDA ALBAN SANTIAGO

CC# 1018434656 X

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 26-11-2012 Radicación: 2012-89937

Doc: ESCRITURA 3677 del 30-10-2012 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$2,854,100,000



CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231107468684934979

Nro Matrícula: 50N-669631

Página 6 TURNO: 2023-582345

Impreso el 7 de Noviembre de 2023 a las 10:08:34 AM

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

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

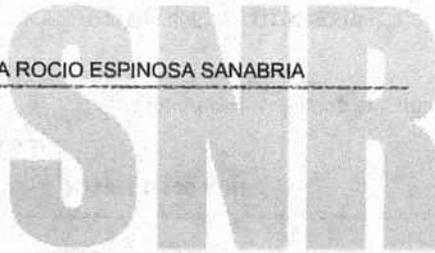
USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-582345

FECHA: 07-11-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública



ARQUIMODERNA DC SAS
NIT: 901 162408 - 4
PROMESA DE COMPRAVENTA
EDIFICIO HABITAT ART. APARTAMENTO ____ GARAJE __, DEPOSITO __

Los suscritos a saber: por una parte JAIME HUMBERTO CARO HERNANDEZ, mayor de edad, vecino de Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía número 6.776.505 expedida en Tunja Boyacá, obrando en su carácter de Representante Legal de ARQUIMODERNA DC S.A.S., con domicilio en la ciudad de Bogotá, inscrita en la DIAN de Bogotá bajo él (NIT) 901 162 408 - 4 y cámara de comercio con matrícula número 02929932 del 8 de marzo de 2018 quien en adelante se denominará **“EL PROMITENTE VENDEDOR”** y de otra parte _____ identificado con cédula de ciudadanía número _____ de _____ y _____ identificada con cédula de ciudadanía número _____ de Bogotá, quienes obran en su propio nombre y que en lo sucesivo se llamarán **“LOS PROMITENTES COMPRADORES”** hemos celebrado el contrato de promesa de compraventa que se rige por las siguientes cláusulas: **PRIMERA: OBJETO. “EL PROMITENTE VENDEDOR”** se obliga a vender a **“LOS PROMITENTES COMPRADORES”** y éstos se obligan a comprar el derecho de dominio y posesión plena que tiene y ejerce sobre el APARTAMENTO ____ GARAJE __, DEPOSITO __ de uso exclusivo del apartamento, del **“EDIFICIO HABITAT ART”**, ubicado en la Calle 122 No 45 A- 25 Y Calle 121 No 45 A - 30 del Urbanización EL BATAN, área urbana de la ciudad de Bogotá según nomenclatura actual, inscrito bajo los folio de matrícula inmobiliaria No. 50N- 669631 y 50N-292846 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, códigos catastral **AAA0121MBFZ Y AAA0121LZOE.** de acuerdo con las escrituras públicas número **Seis Mil Quinientos Ochenta Y Cinco (6585)** del **Doce (12)** de **Octubre** de **Dos Mil**

Veintiuno (2021) y Cuatro Mil Novecientos Setenta y Tres (4973) del Diez (10) de Junio de Dos Mil Veintidós (2022). SEGUNDA: DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE: A) APARTAMENTO ___ GARAJE __, DEPOSITO __: Los inmueble objeto de esta compraventa se hallan comprendidos dentro del predio con las siguientes áreas y se construirá bajo el lote de terreno comprendido bajo los siguientes linderos que se determinan así: Localizado en el _____ PISO, área construida aproximada de ___ M2 y consta de: Sala - comedor, cocina integral con área de ropas, _____alcobas, ___ baños, cuyos linderos del lote son los siguientes: **NORTE:** Con la calle 122 que es su frente, en longitud de trece metros (13.00); **SUR:** Con la calle 121 en longitud de trece metros (13.00); **ORIENTE:** Con lotes número dos, tres y cuatro (2,3y 4) de la manzana "U" en longitud de cincuenta y cinco metros (55.00); **OCCIDENTE:** Con lotes número siete y ocho (7 y 8) de la manzana "U" en longitud de cincuenta y cinco metros (55.00) encierra. Su área es de 742.00 metros cuadrados. **Especificaciones de Construcción y Acabados del Apartamento:** El APARTAMENTO ___ GRAJE __, DEPOSITO __ de uso exclusivo del apartamento pertenecientes al **EDIFICIO "HABITAT ART"** se ofrecen con la Siguietes características de dimensiones, especificaciones y acabados: **AREAS COMUNES:** Fachadas y muros exteriores de terraza y balcón en Pañete pintado con vinilo; ladrillo a la vista lavado e impermeabilizado; cubierta en teja termo acústica, placa aligerada y vigas canal en concreto afinado e impermeabilizada con impacril; Puerta de acceso en vidrio templado de 10mm y accesorios de acero; ventanas en aluminio Proyectante y vidrio de 4mm; puerta ventanas en sistema de correr y vidrio de 5mm; barandas de balcón en perfiles metálicos Pintados con anticorrosivo y laca de color en el acabado; pisos en halls, escaleras, salón comunal y baño de discapacitados en Cerámica. Lobby, en porcelanato, gimnasio en piso laminado o flotante; muros interiores en estuco y pintura Para recepción, salón comunal, gimnasio, baño de discapacitados, hall de ascensor, hall de circulación y muros

laterales de escalera; muros de contención, muros Pantalla y columnas en concreto a la vista detallado con terminación en vinilo para zonas de parqueadero, depósitos y cuartos de máquinas; muros de semisótano y Primer piso construidos en bloque y pañete afinado con terminación en vinilo sobre pañete; pisos de acceso vehicular, zonas de parqueadero, depósitos, cuartos de maquina, en cemento afinado endurecido con Rok-Top: Puertas de depósito y cuarto de maquina en lámina y perfiles calibre 18 pintadas con anticorrosivo y laca de color; baranda de escalera en perfiles metálicos Pintados con anticorrosivo y laca de color en el acabado; circulaciones y zonas duras exteriores en concreto afinado, jardines en plantas ornamentales. **AREAS PRIVADAS - PISOS:** Habitaciones en madera laminada o flotante, cocina piso en porcelanato Beige de 60*60, patio de ropas en cerámica alfa piedra cid de 40*40, baños en cerámica 45*90, salón - comedor en Piso laminada o flotante, las transiciones entre acabados de pisos se resolverán con porcelanato color negro. **MUROS:** Los muros en general se entregarán en estuco pintura a excepción de: Los muros de baño sobre el área de ducha se recubrirán con cerámica de 45*90, los muros de cocina sobre el área de salpicadero se recubrirán con porcelanato Beige de 60*60 y patio de ropas sobre zona húmeda únicamente en cerámica alfa color blanco de 20*30 Antic. **CIELORASOS:** Recubiertos en láminas de Dry Wall, masillados y Pintados de color blanco, en zonas de baño, balcones y áreas expuestas levemente a la intemperie en Dry Wall Rh con acabado en pintura impermeabilizada; Divisiones en duchas de baño en vidrio templado de 6 m.m. **CARPINTERÍA DE MADERA:** Marcos de puerta en mdf enchapados en madecor. Los closet se entregan en las siguientes medidas: Alcoba principal en longitud de ___ ml. Las puertas de paso en alcoba y baño enntamboradas con madecor, puerta principal maciza en madecor. **COCINA INTEGRAL:** Muebles acabados en formica sobre madera aglomerada, gabinete bajo ___ ml, gabinete alto ___ ml, superficie en Quartztone Blanco ___ ml, con estufa incrustada ref: Squadra marca Challenger cubierta en

vidrio de cuatro quemadores a gas, platero incrustado en acero inoxidable, horno Challenger ref. HE2485 INOX de 60x36, campana extractora Sueco en acero inoxidable, mezclador Mono control Túnez Alto, Mesón auxiliar madera aglomerada enchapado en formica en una dimensión de ____ ml. **CHAPAS Y CERRADURAS.** Para puerta de alcoba de seguridad marca Schlage acero inoxidable, para puerta de baño llave general marca schlage acero inoxidable, para puerta principal Schlage acero inoxidable de seguridad. **GRIFERIA:** En baño: ducha ref. Grival Ducha Monoc. SSB Praga, lavamanos ref. Alta rosse. Llave lavadero extensión Terminal cromada Gricol ref. 0199574. **EQUIPOS.** En baño sanitario ref. San Georgio o similar, lavamanos tipo poceta en porcelana sobre mueble enchapado en formica, y calentador a paso de 8 lts marca challenger. **APARATOS ELÉCTRICOS:** Marca Ave ref. Boreale con las siguientes salidas: tomas eléctricas __ ptos., Lámparas __ ptos., Teléfono _ ptos., Televisión __ ptos; citófono __ pto. **VARIOS:** Rejillas de ventilación, tapa registros, rejillas de piso y salida lavadora en P.V.C. **PARÁGRAFO PRIMERO:** El apartamento prometido en venta se entregará dotado de los servicios públicos de: Agua, Luz, Gas y únicamente ducterías para el servicio de Teléfono y televisión. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Todos los anteriores materiales referenciados corresponden a los exhibidos en la sala de ventas de la constructora ubicada en la Calle 122 46 – 25/35 de la ciudad de Bogotá. **PARÁGRAFO TERCERO:** Para la entrega de los servicios públicos definitivos, “**EL PROMITENTE VENDEDOR**”, legalizará dicho procedimiento ante las entidades prestadoras de servicios y quedará supeditada a los tiempos administrativos que tomen estas empresas para dicho trámite. El pago de los servicios Públicos domiciliarios, mientras se esté supeditado a los tiempos administrativos establecidos por los correspondientes entes y antes de la entrega de los servicios públicos definitivos al propietario, se realizara el cobro a prorrata de acuerdo al porcentaje de participación de la unidad de apartamentos dentro de la propiedad horizontal, desde el mismo momento que el inmueble



sea entregado. **PARAGRAFO CUARTO :** La constructora podrá modificar cualquier terminado para mejoramiento del edificio, manteniendo la calidad de los materiales ofrecidos. **PARAGRAFO QUINTO:** No obstante la mención del área, linderos y descripción de los inmuebles esta promesa de compraventa se celebra como cuerpo cierto. **PARAGRAFO SEXTO:** Hace parte integral del presente contrato, la solicitud que realice "LOS PROMITENTES COMPRADORES" para la ejecución de acabados especiales, así como también se entenderán incorporadas al contrato las modificaciones a dichos acabados que se realicen, incluyendo la afectación al precio de los inmuebles y su forma de pago. En el evento que a la firma de la Escritura Pública que perfecciona el presente contrato no se hayan liquidado los costos de los acabados especiales "**LOS PROMITENTES COMPRADORES**" garantizaran el pago de este concepto por medio de título valor suscrito por Ellos. **PARAGRAFO SEPTIMO "LOS PROMITENTES COMPRADORES"** manifiestan que conoce y acepta las áreas del inmueble objeto del presente contrato. El área privada del inmueble será inferior al área construida dado que el área privada corresponde a la extensión superficial cubierta de cada bien privado, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos. **TERCERA: TITULOS DE PROPIEDAD.** El lote identificado bajo los folio de matrícula inmobiliaria No. 50N- 669631 y 50N-292846 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, códigos catastral **AAA0121MBFZ Y AAA0121LZOE** fueron adquiridos por **EL PROMITENTE VENDEDOR** mediante **ESCRITURAS PUBLICAS** número **Seis Mil Quinientos Ochenta Y Cinco (6585)** del **Doce (12)** de **Octubre** de **Dos Mil Veintiuno (2021)** y **Cuatro Mil Novecientos Setenta y Tres (4973)** del **Diez (10)** de **Junio** de **Dos Mil Veintidós (2022)** a **AVELLALBAN INVERSIONES SAS**, ante el Notario veintisiete del Circulo de Bogotá. El inmueble materia de este contrato se construye por **EL PROMITENTE VENDEDOR** a sus propias expensas. **PARAGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a solicitar

ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital el desenglobe del inmueble objeto del presente contrato de compraventa y a presentar la documentación que para tal efecto se le requiera, una vez se hayan enajenado la totalidad de los inmuebles que conforman **CUARTA:** “El EDIFICIO HABITAT ART, será sometido al régimen de Propiedad Horizontal conforme a la Ley 675 de 2001, a los Decretos Reglamentarios y al reglamento que se elevara a escritura pública con base en los planos aprobados y Licencias respectivas y por lo consiguiente **“LOS PROMITENTES COMPRADORES”** adquieren todos los derechos y obligaciones derivados de la misma propiedad Horizontal. **PARAGRAFO PRIMERO:** Las zonas comunes del EDIFICIO HABITAT ART serán entregados al administrador definitivo y a las personas designadas por la asamblea general cuando se haya entregado y enajenado por lo menos el 51% de la copropiedad. Incluirá la entrega pólizas y garantías que **EL PROMITENTE VENDEDOR** le haya exigido a sus contratistas y proveedores, haciendo un listado de éstas con la descripción del alcance y la vigencia de las mismas. **PARAGRAFO SEGUNDO** La entrega de las zonas comunes del EDIFICIO HABITAT ART no se considerará como impedimento o condición para el pago de saldos pendientes, ni la firma de la Escritura Pública que perfeccione el presente contrato ni para la entrega de los inmuebles que en él se relacionan. **PARAGRAFO TERCERO: EL PROMITENTE VENDEDOR** se reserva el derecho a todas las servidumbres tales como vehiculares, peatonales con materiales y demás necesarias para la ejecución de las obras, lo mismo que a la instalación sucesiva de ductos, redes y demás servicios complementarios hasta su terminación. **QUINTA:** **“LOS PROMITENTES COMPRADORES”** **adquiere** también un derecho de copropiedad del inmueble que se Comprometen a comprar. Estos coeficientes son el índice de medida del valor del derecho de **“LOS PROMITENTES COMPRADORES”** sobre el proyecto HABITAT ART y sobre sus elementos y servicios comunes y determina la cuota de participación en las cargas y beneficios

por razón de la comunidad, derecho que ejercerán **“LOS PROMITENTES COMPRADORES”** según las normas establecidas en la Ley y en el Reglamento de la propiedad horizontal adquiriendo las obligaciones que le corresponde como propietario de los bienes de uso común del mencionado Edificio. Cargas y obligaciones tales como pago administración, servicios públicos y toda clase de expensas de la copropiedad, dichas obligaciones se hacen exigibles a partir de la fecha de entrega establecida en este contrato. **SEXTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El precio acordado para el inmueble objeto de este contrato, valor total del inmueble incluido garaje y depósito, es de _____ PESOS MCTE (\$____.____00.000.00) que será cancelado con una cuota inicial correspondiente a la suma de _____ PESOS MCTE (\$____.____.000) El saldo correspondiente a la suma de _____ PESOS MCTE (\$____.____.000.00) serán cancelado con el producto de un préstamo que para tal fin solicitaran, gestionarán y obtendrán del Banco respectivo que en adelante se llamará el BANCO, préstamo que garantizaran con la constitución de una hipoteca sobre el inmueble aquí prometido en venta, en las condiciones y plazos establecidos por esta entidad, gravamen que se constituirá simultáneamente con la Escritura de venta y cuyo producto autoriza desde ahora desembolsarlo a favor del **PROMITENTE VENDEDOR**. En caso que **“LOS PROMITENTES COMPRADORES”** no obtengan el crédito, cancelaran el saldo con recursos propios. **PARAGRAFO PRIMERO:** En caso de incumplimiento en la cancelación de las cuotas pactadas o mora en los términos aquí acordados, **“LOS PROMITENTES COMPRADORES”** Cancelarán al **PROMITENTE VENDEDOR** intereses moratorios sobre saldos a la tasa máxima permitida por la Ley según el Artículo 884 del Código de Comercio sin que signifique la ampliación de los plazos convenidos. **PARAGRAFO SEGUNDO.** Los pagos se consignarán en la cuenta corriente número 833020407 del banco BBVA a nombre de

ARQUIMODERNA DC SAS. **PARAGRAFO TERCERO: "LOS PROMITENTES COMPRADORES"** aceptan que cualquier pago que se efectúe en del desarrollo del presente contrato será imputado en primer lugar a los intereses causados y posteriormente a los pagos del capital **SEPTIMA: LIBERTAD Y SANEAMIENTO: EL PROMITENTE VENDEDOR** garantiza que el inmueble materia de este contrato no ha sido enajenado por acto anterior al presente, que es de su exclusiva propiedad y que para la fecha de la entrega se hallará libre de todo gravamen, censo, Hipoteca, ni condiciones resolutorias o limitaciones de dominio y se encuentra a Paz y Salvo por concepto de impuestos, contribuciones, multas, sanciones, valorizaciones, administración de servicios causados hasta fecha de otorgamiento de la escritura y entrega del inmueble; que lo promete a vender con todas sus anexidades, usos, costumbres servidumbre y dependencias. **OCTAVA. OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA:** La escritura pública que perfeccione el presente contrato de promesa de compraventa será firmada por las partes contratantes en la Notaria veintisiete del Círculo de Bogotá, el día ___ de _____ de 2024 a las 10:00 a.m. o en fecha diferente si así lo establece de común acuerdo. Cualquier prórroga o modificación a este contrato, se hará por escrito por lo menos con veinticuatro (24) horas de anticipación al vencimiento establecido. **PARAGRADO PRIMERO:** Si el estado civil de **"LOS PROMITENTES COMPRADORES"** es casado con sociedad conyugal vigente ó soltero con unión marital de hecho y en la Escritura Pública va a figurar un solo cónyuge, se debe tener en cuenta que al momento del otorgamiento de la Escritura Pública debe comparecer el otro cónyuge aceptando la hipoteca y para manifestar si afecta o no la vivienda familiar, por lo cual **"LOS PROMITENTES COMPRADORES"**, se obliga a hacer comparecer a su cónyuge para la firma de la Escritura de compraventa, y en caso de no ser posible a tener un poder firmado para tal efecto. **PARAGRADO SEGUNDO:** EL PROMITENTE VENDEDOR exigirá a **"LOS PROMITENTES COMPRADORES"** haber cancelado totalmente las cuotas del



precio pactadas para otorgar escritura de compraventa, de lo contrario **EL PROMITENTE VENDEDOR** no estará obligada a la suscripción de Escritura, sin que se pueda considerar incumplimiento de su parte, caso en el cual podrá declarar la terminación del contrato por incumplimiento. **NOVENA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO:** Si "LOS PROMITENTES COMPRADORES" desistieren unilateralmente del negocio o incumplieren en todo o parte con la obligaciones del pago o de la presentación correcta de la documentación para tramite del crédito o no suscribieren la escritura pública de compraventa en la fecha estipulada, EL PROMITENTE VENDEDOR no está obligada a enajenar El inmueble a que este contrato se refiere, quedando con derecho a disponer de El libremente, sin necesidad de procedimiento judicial alguno, lo mismo que si "LOS PROMITENTES COMPRADORES" no presentare dentro del plazo fijado la documentación que le exige EL PROMITENTE VENDEDOR, o incumplieren cualquiera de las obligaciones derivadas de este contrato, casos en los cuales se aplicaran las arras pactadas en este contrato. **DECIMA: ARRAS CONFIRMATORIAS:** Las partes contratantes pactan como ARRAS CONFIRMATORIAS el equivalente al DIEZ POR CIENTO (10%) del precio total pactado en esta promesa de compraventa , es decir, la suma de _____ PESOS MCTE (\$___.____.000.oo) M/cte., respecto a las cuales regirá lo dispuesto por el artículo 1861 del Código Civil, según el cual si alguna de las partes contratantes incumpliére las obligaciones provenientes del presente contrato de promesa de compraventa, pagará como arras la suma aquí acordada, valor que se deducirá de los dineros entregados como parte del precio que entregan **LOS PROMITENTES COMPRADORES** al **EL PROMITENTE VENDEDOR** como prenda de confirmación del acuerdo prometido y serán abonadas al precio total de la venta en el momento de otorgarse la Escritura Pública que perfeccione el contrato. **PARAGRAFO PRIMERO:** En el evento de resolución del contrato por cualquier causa la

devolución del saldo que resultare a favor de **“LOS PROMITENTES COMPRADORES”** lo hará **“EL PROMITENTE VENDEDOR”** en un plazo de treinta (30) días hábiles contados a partir de la fecha en que se declare el incumplimiento, previo descuento de la suma pactada como arras. Igual plazo de treinta (30) días se acuerda en caso de que el incumplimiento provenga del **EL PROMITENTE VENDEDOR**, término que comenzará a correr a partir del día de su incumplimiento. PARAGRAFO SEGUNDO: Los dineros entregados por parte de **“LOS PROMITENTES COMPRADORES”** como parte del pago del precio del inmueble de este contrato, no causarán intereses en ningún caso, ya que la forma y fecha para los pagos pactados en esta cláusula forman parte de la negociación. **DECIMA PRIMERA: ENTREGA:** La entrega real y material del inmueble materia de este contrato, totalmente terminado conforme a las especificaciones negociadas, se efectuará por parte de **“EL PROMITENTE VENDEDOR”** a favor de **“LOS PROMITENTES COMPRADORES”** el día ___ de _____ del _____ a las 2 pm. **PARÁGRAFO PRIMERO:** En lo relativo a los daños o imperfecciones de los elementos constitutivos de la unidad inmobiliaria objeto de la presente venta, se establecen las siguientes condiciones y procedimientos, a fin de establecer el alcance de las garantías ofrecidas y los tiempos de reclamación: **A)** Si en el inventario suscrito de recibo del inmueble, no figuran las observaciones pertinentes, **EL PROMITENTE VENDEDOR”** no aceptará reclamos por pintura de muros y techos, filos y dilataciones en muros y techos, carpintería metálica y de madera, boquillas de enchape, pisos, cambio de vidrios, cielos rasos, enchapes y en general todo material que pueda ser objeto de daños por su uso o por las reformas realizadas a los inmuebles. **B)** Dentro del mes siguiente a la fecha de recibo del inmueble, deberán indicarse los reclamos acerca de daños de aparatos por su mal funcionamiento como: Cerraduras y bisagras, puerta de acceso Principal, puertas de paso, puertas de closet, cocina y muebles en general, instalaciones eléctricas, instalaciones hidráulicas, manijas, cierres de ventanas,



llaves de lavamanos, llaves de duchas, llaves de lavaplatos, sistemas de funcionamiento de sanitario, C) Dentro de los doce meses siguientes al recibo del inmueble, deberán indicarse reclamos acerca de las goteras de techos y ventanas, filtraciones, grietas en muros y cerramientos. D) Sobre la estabilidad del suelo y la estructura, **EL PROMITENTE VENDEDOR** se acoge a lo establecido por las leyes pertinentes. e) En el acto de la entrega de las unidades privadas, **LA SOCIEDAD VENDEDORA** endosará al propietario, las garantías y manuales de operación de aquellos elementos tales como calentador, aparatos de cocina y otros aparatos de dotación si fuere el caso, que este le exija a sus contratistas y proveedores, haciendo un listado de éstas con la descripción del alcance y la vigencia de las mismas. PARÁGRAFO SEGUNDO: Este contrato se celebra con la calidad de INTUITU PERSONAE; esto es en "atención a la persona"; con especial consideración de las personas contratantes. Por lo mismo, no podrá cederse, ni endosarse sin el previo, claro y expreso consentimiento de los dos contratantes manifestado en OTROSÍ a éste contrato, dentro del cual queden perfectamente definidas las condiciones de la cesión y determinadas con absoluta claridad las obligaciones y derechos del cesionario frente al Cedente y al PROMITENTE VENDEDOR. Sin el consentimiento expreso de las dos partes contratantes será inválido cualquier tipo de cesión y el otro contratante no se verá obligado a su cumplimiento. El OTROSÍ que así lo exprese deberá tener la firma del "EL PROMITENTE VENDEDOR", de Los Promitentes Compradores y del Cesionario que asuma la totalidad de las obligaciones derivadas de este contrato. DECIMA SEGUNDA: GASTOS: Las partes convienen que los gastos que ocasione el otorgamiento de la escritura se efectuarán en la siguiente forma: a) La retención por cuenta de EL "EL PROMITENTE VENDEDOR"; b) Los derechos notariales por concepto de la venta por partes iguales entre EL "EL PROMITENTE VENDEDOR" y "LOS PROMITENTES COMPRADORES"; c) Los derechos notariales por concepto de

hipoteca, la boleta de registro y anotación y los derechos de registro, serán por cuenta de "LOS PROMITENTES COMPRADORES". Para constancia se firma el presente en dos ejemplares de un mismo tenor, manifestando bajo la gravedad del juramento que el contenido de la presente Promesa de compraventa es veraz, en la ciudad de Bogotá a los () días del mes de del dos mil (20).

PROMITENTE VENDEDOR

JAIME HUMBERTO CARO HERNADEZ
C.C. 6.776.505 De Tunja
R. L. ARQUIMODERNA DC S.A.S

LOS PROMITENTES COMPRADORES:

C.C.

C.C.

---NOTARÍA CUARENTA Y SIETE (47) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, D.C.---

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:

DEL _____ () DE _____ DE DOS MIL DIECISIETE (2.017) -----

CLASE DE ACTOS: -----

(0125) COMPRAVENTA -----

OTORGANTES: -----

VENDEDOR: -----

ARQUIMODERNA DC SAS. -----NIT 901.162.408-4

COMPRADORES: -----

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ----- C. C. No. XXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ----- C. C. No. XXXXXXXX

INMUEBLE: APARTAMENTO NÚMERO XXXXXXXXX (xxx) AL CUAL SE LE ASIGNA EL USO EXCLUSIVO DE LOS PARQUEADEROS NÚMEROS XXXXX (XX) Y XXXXXXX (XX) Y EL DEPOSITO NÚMERO XXXX (X), QUE FORMAN PARTE INTEGRANTE DEL EDIFICIO TORREARTE PROPIEDAD HORIZONTAL" UBICADO EN LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA DE LA CALLE CIENTO VEINTIDOS (CL 122) NUMERO CUARENTA Y CINCO A - VEINTICINCO (No. 45 A - 25) Y CALLE CIENTO VEINTIUNA (CL 121) NUMERO CUARENTA Y CINCO A - TREINTA (No. 45 A - 30) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D. C. -----

MATRÍCULA(S) INMOBILIARIA(S) NÚMERO(S): 50N-XXXXXX -----

CÉDULA(S) CATASTRAL(ES) NÚMERO(S): **SBU 121 T33B 1** -----

VALOR DE ESTA COMPRAVENTA:

VALOR DE LA LIBERACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA RESPECTO DE ESTE INMUEBLE PARA EFECTOS DE LIQUIDACIÓN DERECHOS NOTARIALES, BENEFICENCIA Y REGISTRO:

----- (0125) COMPRAVENTA -----

En la ciudad de **Bogotá, Distrito Capital**, Departamento de Cundinamarca, **República de Colombia**, a _____ de _____ de **Dos mil veinticuatro (2.024)**, ante mí,

NOTARIA CUARENTA Y SIETE (47)

DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ

D.C., compareció con **Minuta: JAIME HUMBERTO CARO HERNÁNDEZ**, mayor de edad y vecino de Bogotá D. C identificado con la cedula de ciudadanía número **6.776.505** expedida en **Tunja**, de estado civil **soltero, sin unión marital de hecho**, en su calidad de Representante Legal de la **SOCIEDAD ARQUIMODERNA DC SAS**. con **NIT. 901.162.408-4**, Matrícula Mercantil Número **02929932**, domiciliada en **Bogotá D.C.**, sociedad constituida por Documento Privado de Asamblea de Accionistas del **Dos (2) de Marzo de Dos mil dieciocho (2018)**, inscrita el **Ocho (8) de Marzo de Dos mil dieciocho (2018)**, bajo el Número **02309668** del Libro IX, todo lo cual acredita en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de **Bogotá D.C.**, documento que se anexa para su protocolización y que cuenta con Registro para enajenación de inmuebles Número **2019004** en la Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaria Distrital de Hábitat; y radicación por enajenación de inmuebles de vivienda número _____ del _____ () de ____ de **Dos mil _____ (201_)**, sociedad, que en adelante y para todos los efectos se denominará **LA SOCIEDAD VENDEDORA**; por una parte, y por la otra parte, **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** mayor de edad, domiciliado(a)(s) en esta ciudad, identificado(a)(s) con la cédula de ciudadanía número **xxxxxxxxx** expedida en **Bogotá D.C.**, y **xx** mayor de edad, domiciliado(a)(s) en esta ciudad, identificado(a)(s) con la cédula de ciudadanía número **xxxxxxxxxxxxxxxxx** expedida en _____ en **xxxxxxxxxxx.**, de estado civil **xx**, quien(es) obra(n) en **nombre propio** y quien(es) para efectos del contrato se denominará(n) **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** y manifestó(aron):-----

PRIMERA:- OBJETO DEL CONTRATO.-: LA SOCIEDAD VENDEDORA transfiere a título de venta real y efectiva a favor de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** el derecho de dominio y la posesión que tiene y ejerce sobre el **APARTAMENTO XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XXX) AL CUAL SE LE ASIGNA EL USO EXCLUSIVO DE LOS PARQUEADEROS NÚMEROS XXXXXXXX (XX) Y XXXXXXXX (XX) Y EL DEPOSITO NÚMERO XXXXX (X), QUE FORMAN PARTE INTEGRANTE DEL EDIFICIO HABIATAT ART PROPIEDAD HORIZONTAL** UBICADO EN LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA DE LA CALLE CIENTO VEINTIDOS (CL 122) NUMERO CUARENTA Y CINCO A - VEINTICINCO (No. 45 A - 25) Y CALLE CIENTO VEINTIUNA (CL 121)

NUMERO CUARENTA Y CINCO A - TREINTA (No. 45 A - 30) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D. C, cuyos linderos y demás especificaciones se transcriben a continuación.:

LINDEROS PARTICULARES: -----

APARTAMENTO

XX

(XXX)-----

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Este inmueble se identifica con el Folio de Matrícula Inmobiliaria Número **50N-XXXXXXXXXXXX** y la Cédula Catastral Número SB U 121 _____ En Mayor Extensión.-----

A este inmueble le corresponde un coeficiente de copropiedad del **XX** **XXXXXXXXXX (XXXXX%)** por ciento. -----

Al inmueble descrito **SE LE ASIGNA EL USO EXCLUSIVO DE LOS PARQUEADEROS NÚMEROS XXXXXX (XX) Y XXXXXXXX (XX) Y EL DEPOSITO NÚMERO XXXXXX (X).**-----

NOTA: El inmueble objeto de este contrato tiene derecho a una línea telefónica, -----

PARÁGRAFO PRIMERO.- No obstante la indicación de áreas y linderos el inmueble se vende como cuerpo cierto.-----

PARÁGRAFO SEGUNDO.- RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. EI EDIFICIO HABITAT ART - PROPIEDAD HORIZONTAL - del cual hace parte el inmueble que objeto de esta venta, se encuentra sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de acuerdo con lo establecido en la Ley 675 de 2.001, contenido en la Escritura Pública Número _____ (____) del _____ (____) de _____ de _____ (201_) otorgada en la **Notaría Cuarenta y siete (47)** del **Círculo Notarial de Bogotá D.C.**, debidamente registrada en la _____ Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. y en todo lo determinado a éste quedan sujetos a su cumplimiento **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** y por consiguiente, además del dominio individual del bien especificado, adquiere derecho sobre los bienes comunes de que trata el artículo correspondiente del reglamento de propiedad horizontal en las proporciones o porcentajes en él indicadas.-----

PARÁGRAFO TERCERO.- El inmueble será destinado única y exclusivamente para

vivienda familiar, esta destinación no podrá ser variada por **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** o sus causahabientes a cualquier título, sino de conformidad con el procedimiento que para el efecto contemple el reglamento de propiedad horizontal. -----

PARÁGRAFO CUARTO: EI EDIFICIO TORREARTE – PROPIEDAD HORIZONTAL - se construye sobre la totalidad del terreno conformado por los lotes No 14 Y 16 de la manzana E de la Urbanización El BATÁN, ubicado en la actual nomenclatura urbana de la **CALLE CIENTO VEINTIDOS (CL 122) NUMERO CUARENTA Y CINCO A - VEINTICINCO (No. 45 A - 25) Y CALLE CIENTO VEINTIUNA (CL 121) NUMERO CUARENTA Y CINCO A - TREINTA (No. 45 A - 30)**, el cual tiene un área de **SETECIENTOS QUINCE METROS CUADRADOS (715.00 M2.)**, y se identifica por los siguientes linderos, según plano aprobado, así: -----

----- **LINDEROS GENERALES:** -----

NORTE: Con la calle 126 que es su frente, en longitud de veintiséis metros con cincuenta centímetros (26.50); **SUR:** Con los lotes número trece y quince (13 y 15) de la misma manzana "E", la longitud de veintiséis metros con cincuenta centímetros (26.50); --

ORIENTE: Con el lote número doce de la misma manzana "E" en longitud de veintiocho metros (28.00); **OCCIDENTE:** Con zona verde de la misma urbanización en longitud de veintiocho metros (28.00). -----

A este inmueble le corresponden los Folio de Matrícula Inmobiliaria Número 50N-199008 y 50N-107919 y la Cédula Catastral Número **125 T33 22 y 125 T33 21** -----

SEGUNDA:- MODO DE ADQUIRIR: El lote de terreno en el cual se desarrolla la construcción del **EDIFICIO HABITAT ART – PROPIEDAD HORIZONTAL** - fue adquirido por **LA SOCIEDAD VENDEDORA** de la siguiente manera: -----

a) Por compra hecha a **AVELLALBAN INVERSIONES SAS**, mediante Escrituras Pública Número **Seis Mil Quinientos Ochenta Y Cinco (6585) del Doce (12) de Octubre de Dos Mil Veintiuno (2021) y Cuatro Mil Novecientos Setenta y Tres (4973) del Diez (10) de Junio de Dos Mil Veintidós (2022)**, otorgada por la Notaria **Veintisiete (27)** del Circulo de **Bogotá, D.C.**, y fueron registradas a los Folios de Matricula Inmobiliaria Número 50N- 669631 y 50N-292846, de la Oficina Registro de Instrumentos Públicos de **Bogotá D.C.**, y -----

b) La construcción del Edificio por haberla levantado a sus expensas. -----

TERCERA:- LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN: El Edificio **HABITAT ART – PROPIEDAD HORIZONTAL** - fue construido y de conformidad con el lleno de los

requisitos exigidos por la Ley, en ejecución de los planos de división en propiedad horizontal, los cuales incluyen la localización y linderos de las unidades privadas y zonas comunes del Edificio, nomenclatura y cuadro de áreas y memoria descriptiva, debidamente aprobados por el Curador Urbano No. 1 de Bogotá D.C., y su construcción fue aprobada mediante la **Licencia de Construcción No. 11001-1-22-2800 del Dieciocho (18) de Agosto de Dos Mil Veintidós (2022), Ejecutoriada el Veintidos (22) de Septiembre de Dos Mil Veintidós (2022)**, expedida por la **Curaduría Urbana No. 1 de Bogotá D.C.**, emanado por el Curador Urbano, **Arq. Ruth Cubillos Salamanca**, copia ésta que se anexa para su protocolización. -----

CUARTA: LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y SANEAMIENTO: LA SOCIEDAD VENDEDORA garantiza que no ha enajenado por acto anterior, ni a título alguno, a otra persona, el inmueble materia de este contrato de compraventa y que tiene el dominio y la posesión tranquila sobre el(ellos) y declara que se hará su entrega libre de pleitos pendientes por demanda civil o de cualquiera otra índole, de usufructo, censo, uso o habitación, arrendamiento por Escritura Pública, o por documento privado, patrimonio de familia no embargable, anticresis, movilización de la Propiedad Raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio y en general libre de limitaciones o gravámenes, **salvo las derivadas del régimen de propiedad horizontal a que se encuentra sometido el inmueble.** -----

PARÁGRAFO PRIMERO: LA SOCIEDAD VENDEDORA se obliga a solicitar ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital el desenglobe del inmueble objeto del presente contrato de compraventa y a presentar la documentación que para tal efecto se le requiera, una vez se hayan enajenado la totalidad de los inmuebles que conforman **EL EDIFICIO TORREARTE – PROPIEDAD HORIZONTAL.** -----

QUINTA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO.- El precio total del inmueble objeto de esta venta es la suma de **XXXXXXXXXXXXXXXXX MILLONES XXXXXXXXXXXX MIL PESOS (\$XXX.XXX.000,00) MONEDA LEGAL COLOMBIANA** que **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** han cancelado en su totalidad al Representante de **LA SOCIEDAD VENDEDORA**, y éste declara recibidos a entera satisfacción. -----

SEXTA.- ENTREGA.- LA SOCIEDAD VENDEDORA hace entrega real y material de el(los) inmueble(s) objeto de esta compraventa a la firma de la presente escritura mediante acta en el estado de construcción en que se encuentra(n) y dotado de los servicios públicos de agua, luz, gas y únicamente ducterías para los servicio de línea telefónica y televisión. -----

PARÁGRAFO.- En lo relativo a los daños o imperfecciones de los elementos constitutivos de la unidad inmobiliaria objeto de la presente venta, se establecen las siguientes condiciones y procedimientos, a fin de establecer el alcance de las garantías ofrecidas y los tiempos de reclamación: -----

a) Si en el inventario suscrito de recibo del inmueble, no figuran las observaciones pertinentes, **LA SOCIEDAD VENDEDORA** no aceptará reclamos por pintura de muros y techos, filos y dilataciones en muros y techos, carpintería metálica y de madera, boquillas de enchape, pisos, cambio de vidrios, cielos rasos, enchapes y en general todo material que pueda ser objeto de daños por su uso o por las reformas realizadas a los inmuebles. -----

b) Dentro del mes siguiente a la fecha de recibo del inmueble, deberán indicarse los reclamos acerca de aparatos por su mal funcionamiento como: Cerraduras y bisagras, puerta de acceso Principal, puertas de paso, puertas de closet, cocina y muebles en general, instalaciones eléctricas, instalaciones hidráulicas, manijas, cierres de ventanas, llaves de lavamanos, llaves de duchas, llaves de lavaplatos, sistemas de funcionamiento de sanitario. -----

c) Dentro de los doce meses siguientes al recibo del inmueble, deberán indicarse reclamos acerca de las goteras de techos y ventanas, filtraciones, grietas en muros y cerramientos. -----

d) Sobre la estabilidad del suelo y la estructura, **LA SOCIEDAD VENDEDORA** se acoge a lo establecido por las leyes pertinentes. -----

e) En el acto de la entrega de las unidades privadas, **LA SOCIEDAD VENDEDORA** endosará al propietario, las garantías y manuales de operación de aquellos elementos tales como calentador, aparatos de cocina y otros aparatos de dotación si fuere el caso, que este le exija a sus contratistas y/o proveedores, haciendo un listado de éstas con la descripción del alcance y la vigencia de las mismas. -----

f) En el momento de la entrega de las zonas comunes a la administración **provisional** o definitiva de la copropiedad de la edificación, **LA SOCIEDAD VENDEDORA** endosará las pólizas y garantías que este le exija a sus contratistas y proveedores a dicha copropiedad, haciendo un listado de éstas con la descripción del alcance y la vigencia de las mismas. -----

SÉPTIMA.- En caso de que **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** efectúe(n) reformas parciales o totales en los acabados de los inmuebles objeto de este contrato, **LA SOCIEDAD VENDEDORA** en ningún caso asumirá costos adicionales por los materiales utilizados o

los trabajos efectuados por **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** y que, igualmente, las garantías otorgadas por **LA SOCIEDAD VENDEDORA** perderán su vigencia en los casos de modificaciones al inmueble que no hayan sido efectuadas por él mismo. -----

OCTAVA.- IMPUESTOS TASAS Y CONTRIBUCIONES: LA SOCIEDAD VENDEDORA entrega el inmueble a paz y salvo por concepto de impuestos, contribuciones, tasas, tanto distritales como nacionales, derechos liquidados o reajustes, servicios públicos y cuotas de administración de la copropiedad. El impuesto predial, Impuesto de valorización, las contribuciones, costos y gravámenes respecto del inmueble vendido que se causen, liquiden o hagan exigibles a partir de la fecha del otorgamiento de la presente escritura pública de compraventa, serán de cargo de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**. En lo referente al Impuesto predial se dará cumplimiento a lo establecido para el efecto en el Artículo 116 de la Ley 9 de 1.989. -----

NOVENA.- PERMISO DE ENAJENACIÓN: LA SOCIEDAD VENDEDORA realizó la Radicación de documentos para que se pueda llevar a cabo la **enajenación de vivienda**, documentación radicada bajo el número _____ del _____ (____) de _____ de **Dos mil ____ (201_)**, en las oficinas de la Subsecretaría de Inspección, **Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat de la Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C.**, copia que se anexa para su protocolización. ----

DÉCIMA.- GASTOS: Los gastos Notariales que se causen por el otorgamiento de la Escritura de Compraventa serán cancelados así: **a)** Le corresponde a **LA SOCIEDAD VENDEDORA** cancelar el **cincuenta (50%) por ciento** de los gastos notariales que ocasione el otorgamiento de la compraventa objeto del presente público instrumento y cancelar el **cien (100%) por ciento** de los gastos Notariales, de Impuesto de Registro (Beneficencia) y de Registro que ocasione la Liberación de Hipoteca; **b)** Le corresponde a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** cancelar el **otro cincuenta (50%) por ciento** de los gastos notariales que ocasione el otorgamiento de la compraventa objeto del presente público instrumento, así como el **cien (100%) por ciento** de los gastos de Impuesto de Registro (Beneficencia) y de Registro de la compraventa -----

PRESENTE(S) EL(LOS) COMPRADOR(ES): señores **XXXXXXXXXXXXX Y XXXXXXXXXXXXXXXXX**, de las condiciones civiles antes mencionadas, quien(es) obra(n) en nombre propio y manifestó(aron) que: -----

a) Que **acepta(n)** la presente escritura y la venta que por ella se le(s) hace y las demás estipulaciones por estar a su entera satisfacción; -----

b) **Declara(n) conocer** el reglamento de propiedad horizontal de **EDIFICIO HABITAT ART – PROPIEDAD HORIZONTAL** y se obliga(n) a cumplir las normas que lo rigen;

c) **Declara(n) que recibió (eron)** real y materialmente el(los) inmuebles(s) objeto del presente contrato. -----

d) Que **acepta(n)** que **LA SOCIEDAD VENDEDORA** cuente con un plazo de treinta (30) días para efectuar los arreglos del inmueble que hayan sido registrados en el acta de entrega y para gestionar la agilización en la instalación de servicios públicos, en el evento en que llegado el término inicialmente señalado, tales servicios no hubieren sido instalados. -----

e) Que con el otorgamiento del presente instrumento **LA SOCIEDAD VENDEDORA da cumplimiento al contrato de promesa** de compraventa suscrito con **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, con relación al inmueble objeto de este contrato-----

f) **Declara(n) que conoce(n)** las Especificaciones de Construcción, el Proyecto de División, la conformación de las Zonas Privadas y Comunes y los Planos protocolizados junto con el citado Reglamento, y especialmente se obliga(n) desde la fecha de la presente escritura pública al pago oportuno de las cuotas de administración que le correspondan según el coeficiente de copropiedad, ya sean fijadas en principio por el Administrador Provisional Delegado y posteriormente por sus Copropietarios y está obligado al cumplimiento estricto de todos los deberes señalados en dicho Reglamento, cuyo texto declara(n) conocer y aceptar. -----

g) Manifiesta que **el(los) inmuebles(s) que compra(n), lo(s) ha(n) identificado** plenamente sobre el terreno y 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.

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

----- **DECLARACIONES E INDAGACIONES:** -----

PRIMERO. AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR (LEY 258 DE 1.996 Y 854 DE 2.003):

EL NOTARIO NO INDAGA A LA PARTE QUE TRANSFIERE POR TRATARSE DE UNA PERSONA JURÍDICA, RAZÓN POR LA CUAL, EL INMUEBLE NO SE ENCUENTRA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR POR NO CUMPLIR CON LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LA LEY. -----

El Notario indagó a **LOS COMPRADORES**, quienes manifestaron bajo la gravedad del juramento: -----

*Se adquiere la totalidad. -----SI NO

----- (X) ()

* Existe matrimonio o unión marital de hecho, por más de 2 años. - -----SI NO

----- (X) ()

* Se destinará a la habitación de la familia -----SI NO

----- () ()

* Posee otro afectado ----- SI NO

El inmueble que se adquiere () queda afectado a vivienda familiar, POR NO CUMPLIR CON LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LA LEY. -----

EL NOTARIO ADVIRTIÓ A LOS CONTRATANTES QUE LA LEY ESTABLECE QUE QUEDARAN VICIADOS DE NULIDAD ABSOLUTA, LOS ACTOS JURÍDICOS QUE DESCONOZCAN LA AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR. -

NOTA 1: Las partes manifiestan que la propiedad de los bienes inmuebles objeto de esta escritura y los dineros para su adquisición, **no provienen** directa o indirectamente de actividades ilícitas contempladas en la Ley. -----

NOTA 2: CONSTANCIA DE LOS INTERESADOS Y ADVERTENCIA DEL NOTARIO.

LOS COMPARECIENTES hacen constar que han verificado cuidadosamente sus nombres completos, estados civiles, los números de sus documentos de identidad; declaran que toda la información consignada en la presente escritura son correctas, en consecuencia, asumen la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en los mismos; cualquier aclaración a la presente escritura, implica el otorgamiento de una nueva escritura pública de aclaración, cuyos costos serán asumidos única y exclusivamente por **LOS COMPARECIENTES** -----

NOTA 3: ADVERTENCIA SOBRE REGISTRO: Se deja constancia que el interviniente fue advertido sobre el Registro de la presente Escritura Pública ante la Oficina competente, dentro del término legal de **dos (2) meses contados** a partir de la fecha de otorgamiento, so pena de incurrir, **vencido dicho término**, en una sanción de interés de mora por mes o fracción liquidados sobre el valor de impuesto de Registro y Anotación (Beneficencia). -----

NOTA 4: COMPROBANTES FISCALES: El Notario deja constancia que se cumplió con lo dispuesto al respecto por las disposiciones legales vigentes sobre la materia. Se protocolizan los siguientes comprobantes que acreditan el cumplimiento de las

obligaciones tributarias. De acuerdo con el Decreto novecientos treinta y nueve (939) del treinta (30) de diciembre de mil novecientos noventa y cuatro (1994): -----

1. Formulario sugerido del Impuesto predial unificado AÑO GRAVABLE _____. No.

N° referencia del recaudo: -----

DIRECCIÓN DEL PREDIO: **CL 122 45 a 22 y CL 121 45 a 30** -----

MATRÍCULAS INMOBILIARIA: **50N- 669631 y 50N-292846** -----

CÉDULA CATASTRAL: **125 T33 22 y 125 T33 21** -----

AUTOAVALÚO (Base Gravable): -----

FECHA DE PAGO: -----

BANCO: -----

2. ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C -----

Instituto Desarrollo Urbano. -----

Dirección técnica de Apoyo a la Valorización- Subdirección Técnica de Operaciones- Oficina de Atención al Contribuyente -----

PIN DE SEGURIDAD: -----

Dirección del Predio: **CL 122 45 a 22 y CL 121 45 a 30** -----

Matricula Inmobiliaria: **50N- 669631 y 50N-292846** -----

Cedula Catastral: **125 T33 22 y 125 T33 21** -----

CHIP: **AAA0121MBFZ Y AAA0121LZOE** -----

Fecha de Expedición: -----

Fecha de Vencimiento: -----

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

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

Consecutivo No. -----

3. CONSULTA ESTADO DE CUENTA POR CONCEPTO PREDIAL -----

NÚMERO DE MATRICULA INMOBILIARIA: **50N- 669631 y 50N-292846** -----

REFERENCIA CATASTRAL: **AAA0121MBFZ Y AAA0121LZOE** -----

CÉDULA CATASTRAL: **125 T33 22 y 125 T33 21** -----

N° CONSULTA: -----

19

FECHA: _____

AÑO	DECLARACIÓN		SALDO A CARGO	ACTOS ADMINISTRATIVOS	
	SI	NO		SI	NO
2014	X		\$0		X
2013	X		\$0		X
2012	X		\$0		X
2011	X		\$0		X
2010	X		\$0		X
2009	X		\$0		X
2008	X		\$0		X
2007	X		\$0		X
2006	X		\$0		X
2005	X		\$0		X
2004	X		\$0		X
2003	X		\$0		X
2002	X		\$0		X
2001	X		\$0		X

Esta información se expide sin perjuicio de los procesos que adelanten las dependencias de la Dirección Distrital de Impuestos de Bogotá y de las facultades de fiscalización, verificación y corrección que tiene la Administración; situaciones que pueden presentar modificaciones a la información aquí presentada. -----

Válido para insertar en el protocolo Notarial. -----

www.vur.gov.co-----

WILSON JAVIER MAYORGA LETRADO-----

NOTARIA 27 -----

BOGOTÁ D.C. -----

190.145.76.186-----

4. EL REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD VENDEDORA MANIFIESTA QUE POR SER UNA EDIFICACION NUEVA Y TENER LA CALIDAD DE PROPIETARIA INICIAL, NO SE HA CAUSADO PAGO DE EXPENSAS COMUNES, POR LO CUAL QUEDA RELEVADO DE PRESENTAR PAZ Y SALVO DE ADMINISTRACIÓN. --

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN: Leída la presente escritura pública por **LOS COMPARECIENTES** y advertidos de la formalidad de su correspondiente registro dentro

del término legal la hallaron conforme con sus intenciones, la aprobaron en todas sus partes y la firmaron junto con el suscrito Notario quien da Fe y la autoriza. -----

Se tomaron firmas en fechas posteriores de conformidad con el artículo 9º del Decreto 2148 de 1983.-----

FIRMA TOMADA FUERA DEL DESPACHO Art. 12 Decreto 2148 DE 1983 -----

Se utilizaron las hojas notariales Nos. -----

Aa002047156, Aa002047157, Aa002047158

DE FECHA:

DE DOS MIL ____ (202__) OTORGADA EN LA NOTARIA VEINTISIETE (27) DEL CIRCULO DE BOGOTÁ D.C.-----

JAIME HUMBERTO CARO HERNÁNDEZ

C.C. No. **6.776.505** expedida en Tunja

REPRESENTANTE LEGAL

ARQUIMODERNA DC SAS. NIT 901.162.408-4

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C.C. Nº.

DIRECCIÓN:

TELÉFONO:

ESTADO CIVIL:

CORREO ELECTRÓNICO

ACTIVIDAD ECONÓMICA:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C.C. Nº.

DIRECCIÓN:

TELÉFONO:

ESTADO CIVIL:

CORREO ELECTRÓNICO

ACTIVIDAD ECONÓMICA



Bogotá D.C., 06 de diciembre de 2023

Señores
SECRETARÍA DEL HÁBITAT
Ciudad

El suscrito **ANDRES NOGUERA RICAURTE**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 80.503.834 de Bogotá, quien en el presente documento obra en su condición de Suplente del Presidente y Representante Legal de la sociedad **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante escritura pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) del treinta (30) de Septiembre de mil novecientos noventa y uno (1.991), otorgada en la Notaria once (11) del Círculo de Bogotá D.C., con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (hoy Superintendencia Financiera) mediante Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (4) de Octubre de mil novecientos noventa y uno (1.991), lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera, actuando como vocero y administrador del Patrimonio Autónomo **3-1 P107129 FIDEICOMISO ARQUIMODERNA HABITAT ART - FIDUBOGOTA S.A. NIT 830.055.897-7**, por medio de la presente manifiesto que coadyuvo a **ARQUIMODERNA DC SAS** identificada con NIT **901.162.408-4**, en su condición de **FIDEICOMITENTE** quien actúa a través de **JAIME HUMBERTO CARO HERNANDEZ**, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 6.776.505 de Tunja para que radique, tramite y gestione los trámites de solicitud, revisión, aprobación y demás trámites relacionados con el **PERMISO DE VENTAS**, de los inmuebles ubicados en la **CALLE 122 No. 45ª - 25** de la nomenclatura urbana de Bogotá de Bogotá, pertenecientes al patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO ARQUIMODERNA HABITAT ART - FIDUBOGOTA S.A., NIT 830.055.897-7**, de acuerdo con el contrato de Fiducia Mercantil de Administración 3-1-107129 celebrado el seis de junio de dos veintidós (2.022) entre **FIDUCIARIA BOGOTA S.A. Y ARQUIMODERNA DC SAS**.

Mi coadyuvado queda expresamente facultado para radicar documentos, notificarse, recibir y realizar todos los actos necesarios para dar cumplimiento al presente mandato. Siendo claro que, con el otorgamiento del presente documento, ni la Fiduciaria, ni el Fideicomiso adquieren la calidad de constructora, ni interventora y por lo tanto no tienen responsabilidad alguna sobre el desarrollo de las gestiones que se vayan a realizar sobre los inmuebles del Fideicomiso. Así mismo se deja expresa constancia que el titular de la documentación que se tramite con ocasión de la presente coadyuvancia será el Fideicomitente y que los costos, gastos y honorarios que se causen en desarrollo de las gestiones con ocasión del presente documento será de responsabilidad única y exclusivamente del (los) Fideicomitente (s).

Atentamente,

ANDRES NOGUERA RICAURTE
CC 80.503.834 de Bogotá

Peñuela Rengifo, Claudia Patricia

Representante Legal
Vocera y Administradora del Fideicomiso 3-1 P40650
Fideicomiso Arquimoderna Hábitat Art - Fidubogota S.A

Esguerra
Páez,
Orlando

Firmado digitalmente por
Esguerra Páez,
Orlando
Fecha: 2023.12.06
18:24:42 -05'00'

Elaboró: David Garzon Tenjo
Revisó: Claudia Patricia Peñuela Rengifo
Aprobó: Orlando Esguerra



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030
y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez. Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C -
PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077
Correo Electrónico: defensorlaconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co

NOTARIA SESENTA Y CINCO (65) DEL CIRCULO DE BOGOTÁ D.C.
NOTARIA 65 DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL
El anterior escrito dirigido a: **QUIEN CORRESPONDA**
Fue presentado personalmente ante el suscrito notario sesenta y cinco de Bogotá por:
ANDRES NOGUERA RICAURTE
Quien se identifico con C.C. 80503834 y además declaró que el contenido del anterior documento es cierto y que la firma que lo autoriza fue puesta por el. Ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar este documento.
Bogotá D.C., 2023-12-06 15:57:36



Cod. Verificación
177ng
11017-43dea8bd

06 DIC 2023

[Handwritten Signature]
DIANA MARCELA MOJICA CARABALLO
NOTARIA 65 (E) DEL CIRCULO DE BOGOTÁ D.C.



65 DEL CIRCULO DE BOGOTÁ D.C.

ESPACIO EN BLANCO



2 3 . 107434

Fiduciaria Bogotá

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE ARQUIMODERNA DC SAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

los suscritos a saber: (i) **JAIME HUMBERTO CARO HERNÁNDEZ**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 6.776.505 expedida en Tunja, quien actúa en calidad de representante legal de **ARQUIMODERNA DC SAS**, sociedad legalmente constituida mediante Documento Privado del dos (2) de marzo de dos mil dieciocho (2018) de Asamblea de Accionistas, inscrito en la Cámara de Comercio el ocho (8) de marzo de dos mil dieciocho (2018), identificada con NIT No. 901.162.408-4, todo lo cual se acredita con en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio del Bogotá, documento que se adjunta al presente Contrato (**Anexo No. 1**), quien en adelante y para efectos de este Contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE**, y de otra parte, (ii) **ANDRÉS NOGUERA RICAURTE**, mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 80.503.834 expedida en Bogotá, quien obra en su condición de Representante Legal de la sociedad **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la Escritura Pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) otorgada el treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) ante la Notaría Diecisiete (17) del Circuito de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad, y permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Financiera, mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1.991), todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación expedido por la Superintendencia Financiera, el cual se adjunta al presente contrato (**Anexo No. 2**), quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará la **FIDUCIARIA**, por el presente documento hemos convenido celebrar un **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN**, el cual se registrará por las cláusulas aquí establecidas, previas las siguientes consideraciones:

CONSIDERACIONES

PRIMERA: Que **EL FIDEICOMITENTE** se encuentra interesado en desarrollar un **PROYECTO** denominado **EDIFICIO HABITAT ART** sobre los inmuebles identificados con Matriculas Inmobiliarias No. 50N-669631 y 50N-292846 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte, en adelante el **INMUEBLE**, ubicados el Municipio de Bogotá, cuyos Folios se adjuntan al presente contrato como **Anexo No. 3**.

Este proyecto estará compuesto por treinta y dos (32) apartamentos.

EL FIDEICOMITENTE declara que el término aproximado de duración total de la construcción del **PROYECTO** será de quince (15) meses contados a partir de la obtención del cumplimiento de las condiciones de giro establecidas en el presente contrato.

SEGUNDA: Que, para efectos del presente encargo, el desarrollo del **PROYECTO**, será única y exclusivamente responsabilidad de **EL FIDEICOMITENTE**, quien estará encargado de realizar, sin participación alguna de la **FIDUCIARIA**, los estudios de factibilidad, la promoción y construcción del **PROYECTO** y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo.

TERCERA: Que el presente contrato se suscribe con el fin de que la **FIDUCIARIA** reciba y administre los dineros de las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias, hasta tanto el **FIDEICOMITENTE** logre alcanzar el punto de equilibrio de ventas. Se encuentra que se llegó al punto de equilibrio, cuando se hayan recibido **CONTRATOS DE ADHESIÓN** correspondientes al sesenta por ciento (60%) del total de las unidades del **PROYECTO**, es decir, cuando se reciban **Diecinueve (19) CONTRATOS DE ADHESIÓN**.

Los **CONTRATOS DE ADHESIÓN** deberán estar suscritos por los **ENCARGANTES** interesados en separar inmuebles. En caso de lograrse el punto de equilibrio de ventas y de cumplirse los requisitos establecidos en la cláusula segunda del presente contrato, el **FIDEICOMISO** que el **FIDEICOMITENTE** constituya para el desarrollo del **PROYECTO** recibirá los dineros recaudados con el fin que **EL FIDEICOMITENTE** desarrolle el **PROYECTO**.

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE ARQUIMODERNA DC SAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

CUARTA: Que el punto de equilibrio fue establecido por **EL FIDEICOMITENTE**, quien afirma que su determinación no compromete la viabilidad del **PROYECTO**. La **FIDUCIARIA** no participó, ni participará en la definición del punto de equilibrio establecido por **EL FIDEICOMITENTE**.

QUINTA: El desarrollo del **PROYECTO EDIFICIO HABITAT ART** se adelantará sobre los inmuebles identificados con Matricula Inmobiliaria No. 50N-669631 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte, propiedad del **FIDEICOMITENTE** y sobre el y el 50N-292846 el cual será transferido por la sociedad **AVELLALBAN INVERSIONES SAS EN LIQUIDACION** a favor del fideicomiso **ARQUIMODERNA HABITAT ART - FIDUBOGOTA** y cuya autorización se adjunta al presente contrato.

SEXTA: Que **EL FIDEICOMITENTE** solicitará crédito a una entidad bancaria, para el desarrollo del **PROYECTO**.

SÉPTIMA: Que el **FIDEICOMITENTE** constituirá un patrimonio autónomo, cuya finalidad exclusiva es la de servir de instrumento fiduciario para permitir el desarrollo del **PROYECTO**.

OCTAVA: Que para la entrega de los recursos al **FIDEICOMISO** que el **FIDEICOMITENTE** constituya para el desarrollo del **PROYECTO**, **EL FIDEICOMITENTE** deberá haber cumplido con todas las obligaciones contenidas en la Cláusula 2.1 del presente contrato.

GENERALIDADES DEL CONTRATO ÍNDICE

0.1 ÍNDICE
0.2 DEFINICIONES

CAPÍTULO I
1.1. MANIFESTACION DE LAS PARTES

CAPÍTULO II
2.1. OBJETO Y BIENES

CAPÍTULO III
3.1. FIDEICOMITENTE
3.2. FIDUCIARIA

CAPÍTULO IV
4.1. DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE
4.2. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE
4.3. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA
4.4. RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA

CAPÍTULO V
5.1. PROCEDIMIENTO OPERATIVO

CAPÍTULO VI



CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE ARQUIMODERNA DC SAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

6.1. PENA POR RETIRO

CAPÍTULO VII

- 7.1. COSTOS Y GASTOS
- 7.2. COMISIÓN FIDUCIARIA

CAPÍTULO VIII

- 8.1. DURACIÓN
- 8.2. CAUSALES DE TERMINACIÓN

CAPÍTULO IX

- 9.1 CONFLICTO DE INTERÉS

CAPÍTULO X

- 10.1 GESTIÓN DE RIESGOS

CAPÍTULO XI

- 11.1. LIQUIDACIÓN

CAPÍTULO XII

- 12.1. NOTIFICACIONES Y DOMICILIO CONTRACTUAL

CAPÍTULO XIII

- 13.1. CONSULTA Y REPORTE AL OPERADOR DE INFORMACIÓN

CAPÍTULO XIV

- 14.1. ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN

CAPÍTULO XV

- 15.1. IMPUESTO DE TIMBRE

CAPÍTULO XVI

- 16.1. VALOR DEL CONTRATO

CAPÍTULO XVII

- 17.1 MODIFICACIÓN DEL CONTRATO

CAPÍTULO XVIII

- 18.1. CESIÓN DEL CONTRATO

CAPÍTULO XIX

- 19.1. LEGISLACIÓN APLICABLE

CAPÍTULO XX

- 20.1. PERFECCIONAMIENTO



Fiduciaria Bogotá

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE ARQUIMODERNA DC SAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

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

1. **FIDUCIARIA:** Será denominada así en el presente contrato a la sociedad **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, cuya identificación se efectuó al inicio de este documento, cuyo objeto social permite la celebración y ejecución de negocios fiduciaros.
2. **FIDEICOMITENTE:** Se denominará así en el presente contrato a la sociedad **ARQUIMODERNA DC SAS** cuya identificación se efectuó al inicio de este documento.
3. **ENCARGANTES:** Son las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias.
4. **PROYECTO:** Se denominará de esta manera al **PROYECTO EDIFICIO HABITAT ART**, que será desarrollado por **EL FIDEICOMITENTE**, sobre el **INMUEBLE**. Este proyecto estará compuesto por treinta y dos (32) apartamentos.
5. **CONTRATO DE ADHESIÓN:** Es el documento suscrito por **EL FIDEICOMITENTE, LA FIDUCIARIA** y cada uno de los **ENCARGANTES**, mediante el cual, este último se vincula al presente contrato fiduciario y que contiene las condiciones que se establecen en el presente **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN**. La minuta de **CONTRATO DE ADHESIÓN**, se adjunta al presente contrato como **Anexo No. 5**.

CAPÍTULO I MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES

1.1. Las partes dejan expresa constancia que el presente contrato ha sido libre y ampliamente discutido y deliberado en los aspectos esenciales y substanciales, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas.

1.2. **EL FIDEICOMITENTE** declara que ha cumplido y cumplirá con todas las obligaciones relacionadas con el suministro de información y registro, ante la autoridad administrativa del respectivo Municipio o Distrito donde se desarrollará el **PROYECTO** de Construcción.

CAPÍTULO II OBJETO y BIENES

2.1 OBJETO DEL CONTRATO: El presente contrato de encargo fiduciario tendrá por objeto: (i) La recepción de los recursos que los **ENCARGANTES** consignen en la cuenta especial que indique la **FIDUCIARIA**, para lo cual cada uno de los **ENCARGANTES** deberán constituir encargos de inversión individuales. (ii) La administración de los recursos recibidos. (iii) La Inversión de los recursos administrados en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por la **FIDUCIARIA**, en los términos establecidos en el numeral 3° de la cláusula 4.3.

Adicionalmente, el objeto del presente contrato comprende la entrega al **FIDEICOMISO** que el **FIDEICOMITENTE** constituya para el desarrollo del **PROYECTO**, de las sumas consignadas por los **ENCARGANTES**, junto con los rendimientos financieros generados, cuando durante el término de duración del presente contrato, se cumplan los siguientes requisitos o condiciones de giro:

Fiduciaria Bogotá

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE ARQUIMODERNA DC SAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

1. Que **EL FIDEICOMITENTE** presente a la **FIDUCIARIA** la radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la normatividad vigente.
2. Que **EL FIDEICOMITENTE** presente a la **FIDUCIARIA** la licencia de construcción, en los términos establecidos en la normatividad vigente.
3. Que la **FIDUCIARIA** reciba y administre los dineros de las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias, hasta tanto **EL FIDEICOMITENTE** logre alcanzar el punto de equilibrio de ventas. Se encuentra que se llegó al punto de equilibrio, cuando se hayan recibido **CONTRATOS DE ADHESIÓN** correspondientes al sesenta por ciento (60%) del total de las unidades del **PROYECTO**, es decir, cuando se reciban **Diecinueve (19) CONTRATOS DE ADHESIÓN**.

Los **CONTRATOS DE ADHESIÓN** deberán estar suscritos por los **ENCARGANTES** interesados en separar inmuebles.

4. Que **EL FIDEICOMITENTE** presente a **LA FIDUCIARIA**, estudio de títulos realizado por alguno de los abogados externos autorizados por **LA FIDUCIARIA**, en donde conste que el **INMUEBLE** es propiedad del **FIDEICOMISO** que el **FIDEICOMITENTE** constituya para el desarrollo del **PROYECTO** o propiedad del **FIDEICOMITENTE**, y que el **INMUEBLE** se encuentra libre de gravámenes y en general de cualquier limitación al derecho de dominio, para el desarrollo del presente **PROYECTO**, excepto el gravamen hipotecario que se constituya con una Entidad Financiera vigilada por la Superintendencia Financiera para la financiación del proyecto
5. Que no se encuentre registrada medida cautelar alguna en contra de **EL FIDEICOMITENTE**, en las bases de datos administradas por la **FIDUCIARIA**.
6. Que **EL FIDEICOMITENTE** presente a **LA FIDUCIARIA**, Carta de Aprobación de Crédito Constructor por parte de una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera.
7. Que **EL FIDEICOMITENTE** haya pagado la correspondiente comisión a la **FIDUCIARIA**, sobre la cual se hace mención en la cláusula 7.2 del capítulo séptimo, así como el pago de los gastos a los que alude la cláusula 7.1 del mismo capítulo, en el caso de que haya lugar a ellos.

PARÁGRAFO PRIMERO. En el evento de no cumplirse las condiciones establecidas en los Numerales anteriores durante el término de duración del presente Contrato, **LA FIDUCIARIA** mediante abono a la cuenta indicada por el **ENCARGANTE** en los **CONTRATOS DE ADHESIÓN**, restituirá de forma inmediata a estos últimos a la terminación del Contrato, siempre y cuando se hayan surtido los trámites y/o procedimientos internos exigidos por **LA FIDUCIARIA** para el efecto, los recursos entregados por ellos junto con sus rendimientos, previo descuento de la **COMISIÓN** que le corresponde, mencionada en la Cláusula 7.2. Numeral 3° del presente Contrato y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar. Si **LA FIDUCIARIA** no pudiere efectuar la consignación en la cuenta indicada por el **ENCARGANTE** en el **CONTRATO DE ADHESIÓN** dentro del término antes señalado, los recursos se depositarán en un encargo fiduciario en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA**, a nombre del **BENEFICIARIO** de los recursos.

PARÁGRAFO SEGUNDO. **EL FIDEICOMITENTE** mediante la suscripción del presente documento declara que se hace responsable ante los **ENCARGANTES** del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE ARQUIMODERNA DC SAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio, las normas que lo modifiquen, adicionen, o complementen o sustituyan. De acuerdo con lo anterior y teniendo en cuenta que LA FIDUCIARIA no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha Circular.

PARÁGRAFO TERCERO. EL FIDEICOMITENTE mediante la suscripción del presente documento se obliga a suministrar a los **ENCARGANTES** información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las UNIDADES INMOBILIARIAS, en los términos establecidos en la Ley 1.480 de 2011 - Estatuto del Consumidor, las normas que lo modifiquen, adicionen, complementen o sustituyan las normas que lo modifiquen adicionen o complementen. Asimismo, se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha ley, reconociendo en todo caso que LA FIDUCIARIA no responderá por tales conceptos, teniendo en cuenta que LA FIDUCIARIA no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios.

PARÁGRAFO CUARTO. No se tendrán en cuenta para el cumplimiento del punto de equilibrio, los **CONTRATOS DE ADHESIÓN** suscritos por quienes sean cónyuges o compañeros permanentes y se encuentren dentro del segundo grado de consanguinidad o segundo de afinidad o primero civil con los representantes legales o miembros de la Junta Directiva de la sociedad de **EL FIDEICOMITENTE**. De igual manera no se contarán para el punto de equilibrio **LOS ENCARGANTES** que no hayan cumplido con el proceso de conocimiento del cliente ante la **FIDUCIARIA**.

2.2. BIENES: Los bienes que constituyen el **ENCARGO FIDUCIARIO**, son los recursos que entreguen los **ENCARGANTES**, en los términos del objeto referido en la cláusula anterior, los cuales serán invertidos Fondos de Inversión Colectiva que administra la **FIDUCIARIA**.

CAPÍTULO III LAS PARTES

- 3.1. **EL FIDEICOMITENTE:** ARQUIMODERNA DC SAS
3.2. **LA FIDUCIARIA:** FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

CAPÍTULO IV DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

4.1 DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE: Son derechos de **EL FIDEICOMITENTE**:

1. Exigir a la **FIDUCIARIA** el cumplimiento de las obligaciones contractuales y legales a su cargo conforme a los términos previstos en este contrato y en la Ley.
2. Exigir a la **FIDUCIARIA** las rendiciones de cuentas y los informes en los términos y plazos previstos en este contrato conforme a la legislación vigente.
3. Exigir a la **FIDUCIARIA** que lleve una contabilidad separada para el manejo de los recursos del presente contrato.
4. Exigir a la **FIDUCIARIA**, a la terminación de este contrato, por causas contractuales o legales, proceder a la liquidación del encargo.
5. Los demás derechos establecidos en este contrato y en la Ley.

4.2. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE: Son obligaciones de **EL FIDEICOMITENTE** las siguientes:

Fiduciaria Bogotá



CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE ARQUIMODERNA DC SAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

1. Entregar a LA FIDUCIARIA durante el término de duración del presente Contrato, los documentos relacionados en la Cláusula 2.1. del presente Contrato.
2. Remitir a LA FIDUCIARIA el CONTRATO DE ADHESIÓN debidamente suscrito por cada ENCARGANTE y los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los ENCARGANTES con sus respectivos anexos. La mencionada vinculación deberá efectuarse en el término legal establecido en la Circular Básica Jurídica Parte i – Título IV – Capítulo IV y para tal efecto EL FIDEICOMITENTE deberá remitir en el momento en que los entregue el ENCARGANTE los formatos de conocimiento citados sus respectivos anexos, a LA FIDUCIARIA.
3. Remitir periódicamente a LA FIDUCIARIA la relación de tarjetas de recaudo y/o referencias de recaudo asignadas a cada ENCARGANTE.
4. Abstenerse de recibir de los ENCARGANTES las sumas de dinero correspondientes a la separación de los inmuebles del PROYECTO, debiendo en consecuencia indicarles que las mismas deben ser consignadas a órdenes de la FIDUCIARIA de acuerdo con el sistema de recaudo definido en el presente contrato.
5. Indicar a los ENCARGANTES la manera en la cual deben consignar los recursos con el fin de ser administrados por LA FIDUCIARIA en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por esta, en cumplimiento del ENCARGO FIDUCIARIO antes citado. Los recursos consignados en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por LA FIDUCIARIA generarán rendimientos a favor del ENCARGANTE que haya realizado el depósito, a partir de la fecha en la cual se haya realizado la apertura del respectivo encargo de inversión individual a su nombre.
6. EL FIDEICOMITENTE no podrá efectuar ningún cambio a los CONTRATOS DE ADHESIÓN. En el evento en que se realicen modificaciones a los CONTRATOS DE ADHESIÓN, sin previa autorización, ésta última podrá dar por terminado el CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN y se devolverán los recursos a cada uno de los ENCARGANTES.
7. Retirar al finalizar el presente Contrato, toda la publicidad del PROYECTO en la cual se mencione a LA FIDUCIARIA.
8. Solicitar a LA FIDUCIARIA los recursos entregados por los ENCARGANTES en el formato de orden de operación entregado por LA FIDUCIARIA y destinarlos al PROYECTO, en el caso de que las condiciones previstas en la Cláusula Segunda del presente Contrato se tengan por cumplidas.
9. Informar por escrito a LA FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie datos correspondientes a su dirección, domicilio, teléfonos, fax, razón social, Representación Legal, y en fin, cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente Contrato, con base en lo dispuesto en la Circular Externa número cero ochenta y uno (081) del tres (03) de noviembre de mil novecientos noventa y seis (1.996) expedida por la Superintendencia Financiera y todas aquellas que la aclaren modifiquen o adicionen.
10. Instruir a LA FIDUCIARIA en todos los eventos en que esta se lo solicite por escrito.
11. Prestar todo el soporte técnico y administrativo que se requiera para el cumplimiento de sus obligaciones.
12. Pagar la comisión fiduciaria a que se refiere la Cláusula 7.2. del Capítulo Séptimo y los gastos a que alude la Cláusula 7.1. del mismo Capítulo.
13. Dar buen uso de las claves recibidas de LA FIDUCIARIA para consultar los movimientos del encargo, por tanto, EL FIDEICOMITENTE exime de responsabilidad a LA FIDUCIARIA por el mal uso o problema que se llegare a presentar con ocasión del acceso otorgado para dicha consulta.
14. Realizar las entrevistas a los ENCARGANTES en los términos y condiciones establecidos en las normas que regulan el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo - SARLAFT y el Manual de Procedimientos de LA FIDUCIARIA, para lo cual EL FIDEICOMITENTE empleará funcionarios debidamente capacitados para realizar dicha actividad. Lo anterior no exime a LA FIDUCIARIA de la responsabilidad del conocimiento de cliente para el control y prevención de lavado de activos. Igualmente, EL FIDEICOMITENTE deberá informar oportunamente a LA FIDUCIARIA cualquier cambio en el personal autorizado para la realización de las entrevistas.

15. En virtud de lo anterior, **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a realizar la custodia de los documentos que soporten la vinculación del **ENCARGANTE**, por el término establecido en la normatividad vigente para la custodia de este tipo de documentos, incluyendo el formulario de vinculación el cual estará a disposición de la Fiduciaria cuando lo requiera. Sin perjuicio de lo anterior, **LA FIDUCIARIA** conservará por cualquier medio procedente los archivos de los documentos que hagan parte del proceso de conocimiento del cliente, según lo establecido en el ordenamiento jurídico para el efecto.
16. Asumir las obligaciones y deberes contenidos en la Ley 1.581 de 2.012, en su calidad de responsable del tratamiento de los datos personales de los **ENCARGANTES** a que tenga acceso en virtud del desarrollo del presente Contrato.
17. Obtener de los **ENCARGANTES**, la autorización para el tratamiento de los datos personales a lo que tendrá acceso en virtud del desarrollo del presente Contrato y conservar prueba de dicha autorización de acuerdo con lo establecido en la Ley 1.581 de 2.012. Esta autorización podrá ser solicitada por **LA FIDUCIARIA** en cualquier momento durante la vigencia del presente Contrato, las cuales deberán ser entregadas por **EL FIDEICOMITENTE** dentro de los cinco (5) días siguientes a la solicitud realizada por **LA FIDUCIARIA**.
18. **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a dar cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la Circular Básica Jurídica y a usar la información, logo y material publicitario de **LA FIDUCIARIA** en el **PROYECTO**, siguiendo de manera estricta los lineamientos establecidos en el **Anexo No. 6** del presente Contrato.
19. Todas las demás derivadas del presente contrato, de los **CONSTRATOS DE ADHESIÓN** y de la ley.

4.3. **OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA:** Son obligaciones de la **FIDUCIARIA** las siguientes:

1. Realizar diligentemente las gestiones necesarias para el desarrollo del objeto del Contrato de conformidad con lo establecido en el mismo y en las instrucciones impartidas por **EL FIDEICOMITENTE**.
2. Verificar el cumplimiento de las condiciones de giro establecidas en la cláusula 2.1 denominada **OBJETO**, a efectos de proceder a desembolsar los recursos al **FIDEICOMISO** que el **FIDEICOMITENTE** constituya para el desarrollo del **PROYECTO** en los términos indicados en el presente contrato.
3. Recibir de los **ENCARGANTES** las cuotas de separación de las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO** y administrarlos en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA**, en un encargo único por cada uno de los clientes, pero agrupándolos a todos en una misma subcuenta. En consecuencia, los recursos consignados en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA** generarán rendimientos a favor del **ENCARGANTE** que haya realizado el depósito, a partir de la fecha en la cual se haya realizado la apertura del respectivo encargo fiduciario individual a su nombre. **LA FIDUCIARIA** sólo recibirá recursos de los **ENCARGANTES** hasta un número igual al de las unidades inmobiliarias del **PROYECTO**.
4. Invertir los recursos recibidos de los **ENCARGANTES** en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA**, en un encargo único por cada uno de los clientes, pero agrupándolos a todos en una misma subcuenta. **LA FIDUCIARIA** sólo realizará la apertura de encargos fiduciarios individuales hasta un número igual al de las unidades inmobiliarias del **PROYECTO**. **LA FIDUCIARIA** ha remitido el reglamento de los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA** y, por tanto, **EL FIDEICOMITENTE** y **ENCARGANTES** declaran conocerlos y aceptarlos. **EL FIDEICOMITENTE** autoriza de forma expresa mediante la firma del presente Contrato que los recursos igualmente se pueden mantener en depósitos a la vista en la matriz de **LA FIDUCIARIA**. En ningún caso el monto de estos depósitos podrá exceder del diez por ciento (10%) del valor de los activos del respectivo fondo de inversión colectiva.
5. Entregar los dineros recibidos de los **ENCARGANTES** al **FIDEICOMISO** que el **FIDEICOMITENTE** constituya para el desarrollo del **PROYECTO**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al cumplimiento de las condiciones establecidas en la Cláusula Segunda del presente Contrato.



Fiduciaria Bogotá

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE ARQUIMODERNA DC SAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

6. Entregar al **FIDEICOMISO** que el **FIDEICOMITENTE** constituya para el desarrollo del **PROYECTO**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al cumplimiento de las condiciones establecidas en la Cláusula Segunda del presente Contrato, los rendimientos producidos por los recursos entregados por los **ENCARGANTES** como contraprestación a la conservación obligatoria de las condiciones económicas pactadas con los **ENCARGANTES** en los respectivos **CONTRATOS DE ADHESIÓN**.
7. Entregar al **FIDEICOMISO** que el **FIDEICOMITENTE** constituya para el desarrollo del **PROYECTO**, una vez cumplidas las condiciones establecidas en el Capítulo Segundo del presente Contrato, los recursos de los **ENCARGANTES** que hayan sido invertidos en encargos individuales, **EL FIDEICOMITENTE** con la firma del presente Contrato declara que responderá directamente por estos recursos frente a **LA FIDUCIARIA**, los **ENCARGANTES** y terceros, de igual manera responderá en relación con los giros por concepto de desistimientos que se encuentren en la situación descrita en este numeral.
8. Mantener a disposición de los **ENCARGANTES** los recursos por ellos consignados cuando: a) Se cumpla el plazo del presente Contrato o su prórroga y no se hayan cumplido las condiciones previstas en la Cláusula Segunda del presente Contrato. b) Los **ENCARGANTES** se retiren del negocio en los términos del Numeral 6.1.1. En el evento previsto en el Literal a), los recursos se restituirán, junto con los rendimientos producidos, previo descuento de la **COMISIÓN FIDUCIARIA**, mencionada en la Cláusula 7.2. Numeral 3° del presente Contrato y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, para el efecto, mediante abono a la cuenta indicada por el **ENCARGANTE** en los **CONTRATOS DE ADHESIÓN**, y se restituirán de forma inmediata a estos últimos a la terminación del Contrato, siempre y cuando se hayan surtido los trámites y/o procedimientos internos exigidos por **LA FIDUCIARIA** para el efecto. En el caso del Literal b), **LA FIDUCIARIA** descontará como sanción la suma prevista en la Cláusula 6.1. del presente Contrato y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar; y los recursos serán entregados por **LA FIDUCIARIA**, mediante abono en la cuenta indicada por el **ENCARGANTE** en el **CONTRATO DE ADHESIÓN**, de forma inmediata a la radicación del correspondiente desistimiento por parte de **EL FIDEICOMITENTE** siempre y cuando se hayan surtido los trámites y/o procedimientos internos exigidos por **LA FIDUCIARIA** para el efecto. Si **LA FIDUCIARIA** no pudiere efectuar la consignación en la cuenta indicada por el **ENCARGANTE** en el **CONTRATO DE ADHESIÓN** en el término señalado anteriormente, los recursos se depositarán en un **ENCARGO FIDUCIARIO** en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA** a nombre del beneficiario de los recursos.
9. En el evento en que ocurra la situación descrita en el literal a) del numeral anterior, se procederá con el giro de recursos a los **ENCARGANTES** dentro del plazo previsto en este contrato, previa la conciliación de los recursos recaudados con **EL FIDEICOMITENTE**.
10. **LA FIDUCIARIA** no suscribe en la ejecución del presente Contrato ninguna Promesa de Compraventa, ni participa en su definición.
11. Mantener los bienes que conforman el **ENCARGO FIDUCIARIO** separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
12. **LA FIDUCIARIA** no dará información a los **ENCARGANTES** respecto del estado del **PROYECTO**, dicha obligación recae exclusivamente en **EL FIDEICOMITENTE**.
13. Pedir instrucciones al **FIDEICOMITENTE**, cuando en la ejecución del Contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Cuando **LA FIDUCIARIA** haga uso de esta facultad, no ejecutará obligaciones o estipulaciones del presente contrato relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de **EL FIDEICOMITENTE**, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.
14. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera de Colombia cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones, o deba, cuando las circunstancias así lo exijan, apartarse de las autorizaciones contenidas en este Contrato o de las instrucciones impartidas por **EL FIDEICOMITENTE** en el desarrollo del mismo. Cuando **LA FIDUCIARIA** haga uso de esta facultad no ejecutará obligaciones o

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE ARQUIMODERNA DC SAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

estipulaciones del presente contrato relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna. Sin perjuicio de lo anterior, las demás obligaciones y estipulaciones que no tenga que ver con el asunto objeto de consulta a la Superintendencia Financiera de Colombia, continuaran en ejecución en los términos del presente contrato y del ordenamiento jurídico.

15. Enviar mensualmente al **FIDEICOMITENTE** un informe general de la gestión realizada en desarrollo del presente contrato, el cual será remitido a través de correo electrónico a la dirección indicada en el presente contrato.
16. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses, la cual deberá ser presentada al **FIDEICOMITENTE** dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha del respectivo corte, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera. Si **LA FIDUCIARIA** no recibe reparo alguno a la rendición de cuentas presentada, esta se entenderá aprobada. **EL FIDEICOMITENTE** aceptan con la firma del presente contrato que esta rendición sea remitida a través de correo electrónico a la dirección indicada en el mismo.
17. Presentar la rendición final de cuentas de su gestión, al terminar el **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO**.
18. Cobrar la **COMISIÓN** a que tiene derecho.
19. Remitir una copia del presente contrato fiduciario a los **ENCARGANTES** junto con la cartilla informativa sobre negocios inmobiliarios expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, la cual, de igual forma se encuentra publicada en la página web de la Fiduciaria.
20. Remitir al **ENCARGANTE** el informe periódico de que trata el numeral 6.2.1 de la parte II Título II CAPUTULO I de la Circular Básica Jurídica y la rendición de cuentas en cuanto a los recursos administrados en los Fondos de Inversión Colectiva.
21. Llevar la contabilidad conforme a la normatividad vigente y a las estipulaciones establecidas en el presente contrato.
22. Las demás obligaciones necesarias para dar cumplimiento al objeto contractual estipulado.

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

PARÁGRAFO SEGUNDO: La **FIDUCIARIA**, será responsable del tratamiento de la información de los consumidores financieros en los términos de la ley 1266 de 2008, y a su vez en cuanto al manejo de los datos personales de conformidad con la ley 1581 de 2012.

4.4. RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA: La responsabilidad que adquiere la **FIDUCIARIA** es de medio y no de resultado y, por lo tanto, responderá hasta por culpa leve en el desarrollo de su gestión. La **FIDUCIARIA** no participa de manera alguna en el desarrollo del **PROYECTO**, estabilidad de la obra, calidad de la misma, plazos de entrega, precios y demás obligaciones que adquieran **EL FIDEICOMITENTE**, relacionadas con el **PROYECTO**, ni es parte en los documentos que tengan que celebrar **EL FIDEICOMITENTE** con los **ENCARGANTES**. Su gestión se suscribe única y exclusivamente al cumplimiento del objeto que estipula el contrato. Por lo tanto, es responsabilidad de **EL FIDEICOMITENTE** dejar en claro frente a terceros el alcance de las obligaciones de la **FIDUCIARIA**.

PARÁGRAFO PRIMERO: 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**.

Fiduciaria Bogotá

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE ARQUIMODERNA DC SAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL FIDEICOMITENTE se obliga a dar cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la Circular Básica Jurídica y a usar la información, logo y material publicitario de **LA FIDUCIARIA** en el **PROYECTO**, siguiendo de manera estricta los lineamientos establecidos en el **Anexo No. 7** del presente Contrato.

CAPÍTULO V PROCEDIMIENTO OPERATIVO

La **FIDUCIARIA** administrará los recursos efectivamente abonados en la cuenta, consignados por los **ENCARGANTES** interesados en adquirir las unidades inmobiliarias, así:

1. Los **ENCARGANTES** interesados deberán consignar las sumas de dinero correspondientes a la separación de las unidades de vivienda resultantes del **PROYECTO**, a órdenes de **LA FIDUCIARIA**, para lo cual cada uno de los **ENCARGANTES** deberán suscribir los formularios de vinculación de la **FIDUCIARIA**, ya que por cada **ENCARGANTE** vinculado al presente contrato fiduciario, se apertura un Encargo de Inversión individual, en los Fondos de Inversión Colectiva.
2. Los recursos consignados en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA**, generarán rendimientos a favor del **ENCARGANTE** que haya realizado el depósito, a partir de la fecha en la cual se haya abierto el respectivo encargo de inversión individual a su nombre.
3. En el evento que la vinculación del **ENCARGANTE** no se efectúe a través de Las Oficinas del Banco de Bogotá, **EL FIDEICOMITENTE** enviará a **LA FIDUCIARIA** los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los **ENCARGANTES** con sus respectivos anexos. La mencionada vinculación deberá efectuarse dentro del término legal establecido en la Circular Básica Jurídica Parte I – Título IV – Capítulo IV para tal efecto, por tanto, **LA FIDUCIARIA** debe recibir los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los **ENCARGANTES** con sus respectivos anexos.
4. Una vez cumplidas las condiciones de giro señaladas en la Cláusula Segunda del presente Contrato, los **ENCARGANTES** a través del **CONTRATO DE ADHESIÓN** autorizan a **LA FIDUCIARIA** a entregar las sumas de dinero de cada uno de los encargos individuales al **FIDEICOMISO** que el **FIDEICOMITENTE** constituya para el desarrollo del **PROYECTO**.
5. **LA FIDUCIARIA** entregará los recursos depositados dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al cumplimiento de los requisitos establecidos en la Cláusula Segunda del presente Contrato.

PARÁGRAFO: En el evento en que el **ENCARGANTE** vinculado no realice la consignación inicial de los recursos, según lo señalado en el plan de pagos, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la firma del Contrato de Adhesión y una vez se surtan los procedimientos internos establecidos por la Fiduciaria, se procederá con la terminación unilateral del negocio. Como consecuencia de lo anterior, se cancelará el Encargo Fiduciario asignado y, por ende, la unidad inmobiliaria respectiva quedará disponible para ser comercializada, nuevamente, por parte del **FIDEICOMITENTE**.

CAPÍTULO VI PENA POR RETIRO

6.1. En el evento en que el **ENCARGANTE** se retire del negocio antes del vencimiento del plazo señalado en la cláusula 8.1, la **FIDUCIARIA** se encuentra autorizada para descontar de la suma depositada por el **ENCARGANTE** y/o de la generada por concepto de rendimientos, la suma equivalente al **QUINCE POR CIENTO (15%) DEL VALOR TOTAL DEL INMUEBLE a título de pena**. Dicha suma será entregada por la **FIDUCIARIA** al **FIDEICOMITENTE**, de forma inmediata a la fecha en que **EL FIDEICOMITENTE** le informe a la **FIDUCIARIA**, del retiro del **ENCARGANTE**



CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE ARQUIMODERNA DC SAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

en el formato de orden de operación entregado por la **FIDUCIARIA**, siempre y cuando se hayan surtido los trámites y/o procedimientos internos exigidos por **LA FIDUCIARIA** para el efecto.

6.1.1. Se entenderá que el **ENCARGANTE** se retira del negocio en cualquiera de los siguientes eventos: a) si desiste del encargo o negocio; b) si incumple el pago de una cualquiera de las cuotas pactadas en los **CONTRATOS DE ADHESIÓN**, firmada por el **ENCARGANTE** o cualquier obligación establecida en dicho documento; c) Si no tramita oportunamente el crédito con el que financiará la adquisición del inmueble d) Si no firmare la promesa de compraventa correspondiente al inmueble en el plazo de treinta (30) días contados a partir del cumplimiento de las condiciones indicadas en el punto 2.1. de este contrato o en el plazo que se estableciere y/o concediere por **EL FIDEICOMITENTE**, que, aunque se cumpliera cualquiera de dichos plazos, mantiene vigentes las obligaciones a cargo del **ENCARGANTE** mientras no se manifieste su retiro por **EL FIDEICOMITENTE**; e) Si no cumpliera, en el plazo que le señalare la **FIDUCIARIA** y/o **EL FIDEICOMITENTE**, con la firma y/o entrega de la documentación requerida en desarrollo de este contrato o para la firma de la promesa de compraventa, especialmente en relación con la información sobre origen de fondos, conocimiento del cliente, actualización de información, consulta de comportamiento crediticio.

PARÁGRAFO PRIMERO: El retiro del **ENCARGANTE** se formalizará mediante comunicación dirigida por **EL FIDEICOMITENTE** a la **FIDUCIARIA**, en la que se da cuenta del retiro.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Dando cumplimiento a la Circular Externa 11 de 2019, expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, teniendo en cuenta que la **FIDUCIARIA** debe realizar el conocimiento del cliente en los términos indicado en la norma mencionada, **EL ENCARGANTE** instruye a través del **CONTRATO DE ADHESIÓN** respectivo, a la **FIDUCIARIA**, a fin de que en caso de que no complete la documentación que ésta requiera para realizar dicho proceso, dentro de los 3 días siguientes a la primera consignación que realice, el porcentaje correspondiente a la pena por retiro antes citada, es decir, la suma equivalente al **QUINCE POR CIENTO (15%) DEL VALOR TOTAL DEL INMUEBLE**, se girará al **FIDEICOMITENTE**, a título de pena por retiro.

PARÁGRAFO TERCERO: La pena por retiro antes mencionada solo procede en caso en que el incumplimiento del **ENCARGANTE**, no se derive de situaciones imputables a las obligaciones del **FIDEICOMITENTE** o de la **FIDUCIARIA**, de conformidad con el presente contrato, por lo tanto, para que proceda la misma, las obligaciones de las demás partes deben estar cumplidas en los términos del presente contrato fiduciario y el **CONTRATO DE ADHESIÓN**.

CAPÍTULO VII COSTOS Y GASTOS

7.1. COSTOS Y GASTOS: Los costos, gastos, honorarios, tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) y demás pagos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato, así como los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo, disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, estarán a cargo de **EL FIDEICOMITENTE**.

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

1. Los gastos bancarios o similares que se generen en la ejecución y desarrollo del presente contrato y otros tales como: el impuesto de Timbre, los gravámenes a los Movimientos Financieros, comisiones y desembolsos.
2. Los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la ejecución del contrato, cuando las circunstancias así lo exijan.

Fiduciaria Bogotá

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE ARQUIMODERNA DC SAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

3. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros de ser el caso por solicitud de **EL FIDEICOMITENTE**, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa o judicial.
4. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente entre **EL FIDEICOMITENTE** y la **FIDUCIARIA** con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
5. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del encargo fiduciario.
6. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el normal desarrollo del objeto del contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: La **FIDUCIARIA** no asume con recursos propios, pagos derivados del presente contrato de encargo fiduciario.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Estos gastos serán pagados directamente por **EL FIDEICOMITENTE**, quien los pagará 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, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la Ley. No obstante lo anterior, en los eventos en que el gasto sea previsible, la **FIDUCIARIA** solicitará los recursos al **FIDEICOMITENTE** con una antelación de cinco (5) días hábiles.

PARÁGRAFO TERCERO: La certificación suscrita por el Representante Legal de la **FIDUCIARIA** y el Revisor Fiscal, en la que consten las sumas adeudadas por **EL FIDEICOMITENTE**, prestará mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas.

PARÁGRAFO CUARTO: Para garantizar el pago de los costos y gastos del presente contrato, incluida la comisión **FIDUCIARIA**, el **FIDEICOMITENTE** firma en favor de la **FIDUCIARIA** un pagaré en blanco con carta de instrucciones, el cual será diligenciado en cualquier momento por la **FIDUCIARIA**, en el evento en que el **FIDEICOMITENTE** incumpla el pago de las sumas adeudadas a la **FIDUCIARIA**, vencidos los cinco (5) días hábiles siguientes al requerimiento efectuado por la **FIDUCIARIA**.

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

1. Una comisión fija mensual de UNO PUNTO CINCO (1.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes, pagaderos mes vencido dentro de los cinco (5) días hábiles del mes siguiente, desde la firma del contrato de Encargo Fiduciario.
2. Una comisión de CERO PUNTO CINCO (0.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes por cada Otrosí que se suscriba durante la vigencia del presente contrato, por solicitud de **EL FIDEICOMITENTE**.
3. Los recursos serán invertidos en los Fondos de Inversión administrados por la **FIDUCIARIA**, y se cobrará la suma equivalente a un porcentaje sobre el valor del fondo de inversión como gasto del mismo en los términos del respectivo reglamento.
4. Una comisión de un (1) salario mínimo legal mensual vigente durante la liquidación del presente contrato por un (1) mes.

PARÁGRAFO PRIMERO: La comisión **FIDUCIARIA** referida en el numeral primero, se causará, liquidará y cobrará mensualmente. Por su parte, la comisión **FIDUCIARIA** referida en el numeral tercero se causará, liquidará y cobrará diariamente como una comisión de administración, como un gasto a cargo del respectivo fondo de inversión.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La presente comisión no incluye IVA, el cual estará a cargo de **EL FIDEICOMITENTE**.

PARÁGRAFO TERCERO: La FIDUCIARIA podrá descontar de manera automática la comisión FIDUCIARIA que se encuentre causada y no pagada y los costos indicados en el presente capítulo, de los recursos que se encuentran en el presente Encargo Fiduciario, una vez cumplidas las condiciones establecidas en la cláusula segunda del presente contrato.

CAPÍTULO VIII DURACIÓN Y TERMINACIÓN

8.1. DURACIÓN: El presente contrato tendrá un término de duración de seis (06) meses, contados a partir de la fecha de su firma, contrato que se entenderá prorrogado automáticamente por una vez y por un periodo igual al inicial, si EL FIDEICOMITENTE se encuentra a Paz y Salvo en el pago de la comisión FIDUCIARIA y si ninguna de las partes manifiestan por escrito su intención de darlo por terminado dentro de los quince (15) días hábiles anteriores al vencimiento del periodo inicial, sin perjuicio de que pueda terminarse y liquidarse con anterioridad, de común acuerdo entre las partes.

Las prórrogas posteriores se efectuarán por escrito de común acuerdo entre las partes previa autorización de los ENCARGANTES.

8.2. TERMINACIÓN: Además de las causales expresamente previstas con anterioridad, serán causales de terminación de este contrato:

8.2.1. Decisión judicial debidamente ejecutoriada.

8.2.2. Por los hechos previstos en el artículo 1.240 del Código de Comercio, salvo los referidos en los numerales 5, 6 y 11.

8.2.3. Por decisión tomada de común acuerdo por todas las personas que suscriben este contrato, previa autorización escrita de los ENCARGANTES de unidades inmobiliarias.

8.2.4. Podrá darse por terminado este contrato en forma unilateral por parte de la FIDUCIARIA en los siguientes casos:

- Por incumplimiento de EL FIDEICOMITENTE a la obligación de actualizar la información contemplada en la cláusula 14.1. del presente contrato.
- Por incumplimiento de EL FIDEICOMITENTE a la obligación contenida en el numeral 17 de la 4.2 cláusula obligaciones de EL FIDEICOMITENTE.
- Cuando se presente una insuficiencia de recursos que impida el pago de la comisión fiduciaria por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
- Por inclusión de EL FIDEICOMITENTE en los listados de control de autoridades locales o extranjeras en materia de lavado de activos o financiación del terrorismo, tales como los listados de la OFAC o de las Naciones Unidas y/o por la iniciación de procesos en su contra de extinción de dominio por estas mismas causas.

PARÁGRAFO PRIMERO: En el evento en que se llegare a dar por terminado el presente contrato sin existir alguna causal de terminación del mismo, la FIDUCIARIA tendrá derecho a título de indemnización al valor equivalente a tres (3) meses de comisión fiduciaria.

Fiduciaria Bogotá



CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE ARQUIMODERNA DC SAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las partes aceptan que si quien ostenta la calidad de FIDEICOMITENTE es persona natural y si ésta fallece, no se dará por terminado el presente contrato y por lo tanto se mantendrán vigentes las instrucciones que se hubieren impartido con la firma del presente contrato.

CAPÍTULO IX CONFLICTOS DE INTERES

9.1. CONFLICTOS DE INTERES: La suscripción del presente contrato no genera situaciones de conflictos de interés en los términos del numeral 9° del artículo 146 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, de acuerdo con la evaluación que previamente ha efectuado la FIDUCIARIA al respecto. En el evento en que durante la ejecución del presente contrato se presentaren situaciones generadoras de conflictos de interés, la FIDUCIARIA los revelará y regulará adecuadamente.

CAPÍTULO X GESTION DE RIESGOS

10.1. GESTION DE RIESGOS: La FIDUCIARIA previamente a la celebración del presente contrato, ha identificado, establecido, medido y controlado los riesgos asociados al presente negocio fiduciario, de acuerdo con las políticas y procedimientos establecidos por la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. para los diferentes tipos de negocio. De igual forma durante la vigencia de éste contrato, la FIDUCIARIA efectuará el monitoreo permanente de dichos riesgos.

CAPÍTULO XI LIQUIDACIÓN

11.1. LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO: Ocurrida la terminación del presente contrato, la gestión de la FIDUCIARIA deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directamente relacionados con la liquidación del encargo. Terminado el contrato por cualquiera de las causales previstas en la cláusula 8.2 del capítulo VIII, se procederá a la liquidación del encargo fiduciario en el siguiente orden:

- (i) El pago de la suma de dinero que se deba a la FIDUCIARIA por concepto de comisión.
- (ii) El pago de los gastos de administración.
- (iii) El pago de los gastos por concepto de tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden).
- (iv) Los demás gastos directos e indirectos en que se incurra.

Una vez se hubieran cancelado todas las obligaciones o se hubieran hecho las reservas para pagarlas, los recursos se entregarán a EL FIDEICOMISO que el FIDEICOMITENTE constituya para el desarrollo del PROYECTO, si se cumple el requisito establecido en el Capítulo II del presente encargo, en caso contrario restituirá a los ENCARGANTES los valores depositados, previo descuento de la comisión de la FIDUCIARIA, mencionada en la Cláusula 7.2. Numeral 3° del presente contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: Posteriormente y dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes, la FIDUCIARIA presentará una rendición final de cuentas, de conformidad con la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Bancaria, entendiéndose que si no se formulan observaciones dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a dicha entrega, o diez (10) días hábiles después de haberse presentado las explicaciones solicitadas, esta se entenderá aprobada y se dará por terminada satisfactoriamente la liquidación y en consecuencia el vínculo contractual que se generó con este contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Todos los gastos del encargo serán asumidos automáticamente por EL FIDEICOMITENTE, quien tendrán la calidad de deudor frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por EL FIDEICOMITENTE con la firma del presente contrato.



CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE ARQUIMODERNA DC SAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

PARÁGRAFO TERCERO: Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo de **EL FIDEICOMITENTE** alguna suma de dinero a favor de la **FIDUCIARIA**, este se compromete de manera clara y expresa a pagarla a la orden de la **FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al que se le presente la cuenta respectiva.

PARÁGRAFO CUARTO: En caso de que no se localice el **FIDEICOMITENTE**, y se venza el término para cumplir las condiciones de giro establecidas en el objeto del presente contrato, los recursos se devolverán a los **ENCARGANTES**, en los términos del párrafo primero de la cláusula 2.1 anterior.

CAPÍTULO XII NOTIFICACIONES Y DOMICILIO CONTRACTUAL

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

1. **EL FIDEICOMITENTE: ARQUIMODERNA DC SAS**
Dirección: calle 122 No 45 A - 25
Teléfono: 3153539601
Correo: contable@arquimodemadc.net

2. **LA FIDUCIARIA: FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**
Dirección: Calle 67 No. 7-37 Piso 3, Bogotá.
Teléfono: 3485400

PARÁGRAFO.- Con la suscripción del presente contrato, manifiesto bajo mi responsabilidad que autorizo a la **FIDUCIARIA** para que remita las comunicaciones así como los informes mensuales o de rendición de cuentas y cualquier otra información referente al encargo al correo electrónico antes registrado, entendiéndose y dándose cumplidas las obligaciones de la **FIDUCIARIA** de presentación de la información, reemplazando de esta manera la remisión física de tales documentos.

De igual manera, me permito manifestarles que cuando se presenten cambios en cuanto al registro de las direcciones electrónicas anotadas para el envío de la información, procederemos a notificarlas a la **FIDUCIARIA** para realizar los trámites de actualización correspondientes.

12.2. DOMICILIO: Para el cumplimiento de las obligaciones del presente contrato las partes fijan como domicilio la ciudad de Bogotá D.C.

CAPÍTULO XIII CONSULTA Y REPORTE AL OPERADOR DE INFORMACIÓN

13.1. EL FIDEICOMITENTE, quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de **FIDEICOMITENTE** autoriza a la **FIDUCIARIA**, a reportar, procesar, solicitar y divulgar al "operador de información" u "operador de banco de datos" respectivo que maneje o administre bases de datos, toda la información referente a su comportamiento como clientes de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y en general, al cumplimiento de sus obligaciones.

Para todos los efectos, **EL FIDEICOMITENTE** conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento del respectivo "operador de

Fiduciaria Bogotá

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE ARQUIMODERNA DC SAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

información" u "operador de banco de datos" y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, EL FIDEICOMITENTE, manifiesta que conoce y acepta que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en el operador de bases de datos, por lo tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichos operadores conocerán su comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

CAPÍTULO XIV ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN

14.1. EL FIDEICOMITENTE se obliga a actualizar por lo menos una vez al año, la información requerida por la FIDUCIARIA para el cumplimiento de las disposiciones que se requieren para el cumplimiento de las normas relativas al Sistema de Administración del riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo -SARLAFT-, exigidas por la Superintendencia Financiera.

CAPÍTULO XV IMPUESTO DE TIMBRE

15.1. IMPUESTO DE TIMBRE: En virtud de lo dispuesto en el artículo 72 de la Ley 1111 del 27 de diciembre de 2006, la suscripción del presente contrato no causa impuesto de timbre.

CAPÍTULO XVI VALOR DEL CONTRATO

16.1. VALOR DEL CONTRATO: El valor del presente contrato es la comisión FIDUCIARIA.

CAPÍTULO XVII MODIFICACIÓN DEL CONTRATO

17.1. Podrá modificarse este contrato, de común acuerdo entre EL FIDEICOMITENTE y la FIDUCIARIA. Las modificaciones a las condiciones financieras y técnicas del PROYECTO y aquellas que alteren los derechos consagrados para los ENCARGANTES, requerirán de previo consentimiento y autorización de estos.

CAPÍTULO XVIII CESIÓN DEL CONTRATO

18.1. CESIÓN: Una vez perfeccionado el presente contrato, este podrá cederse, previa autorización escrita de cada una de las partes y de los ENCARGANTES. En el evento de ser cedido a otra sociedad FIDUCIARIA, por instrucción de EL FIDEICOMITENTE, se deberá indemnizar a la FIDUCIARIA por un valor equivalente a tres (3) meses de comisión FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO: Sin perjuicio de lo anterior LA FIDUCIARIA, se reserva el derecho de objetar la respectiva cesión de la calidad de FIDEICOMITENTE, previo al registro que se solicite realizar a la FIDUCIARIA, en cumplimiento al capítulo IV, título IV, Parte I de la Circular Básica Jurídica.

CAPÍTULO XIX LEGISLACIÓN APLICABLE





CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE ARQUIMODERNA DC SAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

19.1. LEGISLACIÓN APLICABLE: En lo no previsto en las cláusulas anteriores, el presente contrato se regulará por lo dispuesto en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1.993) y en las normas del Código de Comercio Colombiano.

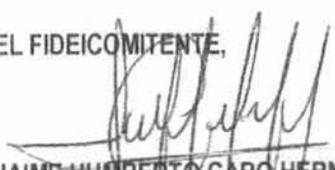
CAPÍTULO XX PERFECCIONAMIENTO

20.1. PERFECCIONAMIENTO: El presente contrato de encargo fiduciario se entenderá perfeccionado a partir de la fecha de su firma.

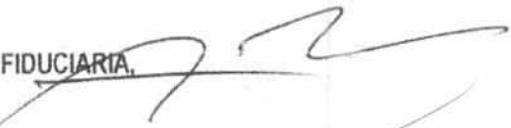
21. COMPROMISO ANTICORRUPCIÓN y ANTISOBORNO: En atención a la ley 1474 de 2011 y 1778 de 2016, las normas que las modifiquen, aclaren, adicionen o subroguen, las partes declaran que se encuentra prohibido pagar, prometer o autorizar el pago directo o indirecto de dinero o cualquier tipo de valor para retener, obtener o direccionar algún negocio a fin de obtener una ventaja ilícita, o incurrir en cualquiera de las conductas establecidas en las normas citadas.

Para constancia se suscribe en la ciudad de Bogotá D.C. dos (2) ejemplares de igual contenido, a los (24) días del mes de junio del año dos mil veintidós (2022).

EL FIDEICOMITENTE,


JAIME HUMBERTO CARO HERNÁNDEZ
Representante Legal
ARQUIMODERNA DC SAS

LA FIDUCIARIA,


ANDRÉS NOGUERA RICAURTE
Representante Legal
FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Elaboró MACM

OTROSÍ No. 1 AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN No. 2-3 107434 CELEBRADO ENTRE ARQUIMODERNA DC SAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Entre los suscritos a saber:

(i) JAIME HUMBERTO CARO HERNÁNDEZ mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 6.776.505 expedida en Tunja, quien actúa en calidad de representante legal de **ARQUIMODERNA DC SAS**, sociedad legalmente constituida mediante Documento Privado del dos (2) de marzo de dos mil dieciocho (2018) de Asamblea de Accionistas, inscrito en la Cámara de Comercio el ocho (8) de marzo de dos mil dieciocho (2018), identificada con NIT No. 901.162.408-4, todo lo cual se acredita con en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio del Bogotá, documento que se adjunta (**Anexo No. 1**) quien en adelante y para efectos de este documento se denominará **EL FIDEICOMITENTE**; **(ii) ANDRÉS NOGUERA RICAURTE**, mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 80.503.834 expedida en Bogotá., quien obra en su condición de Representante Legal de la sociedad **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la escritura pública número tres mil ciento setenta y ocho (3178) otorgada el treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) ante la Notaría Once (11) del Círculo de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad y con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera), mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1991), todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia (**Anexo No. 2**), quien en adelante y para los efectos del presente documento se denominará **LA FIDUCIARIA**.

Quienes en conjunto se denominarán **LAS PARTES**, han acordado suscribir el presente **OTROSÍ No. 1** al **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO No. 2-3 107434** – en adelante **EL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO** –, el cual se regirá por las cláusulas aquí establecidas, previas las siguientes consideraciones:

CONSIDERACIONES

PRIMERA: Que mediante Documento Privado suscrito el veinticuatro (24) de junio de dos mil veintidós (2022), la sociedad **ARQUIMODERNA DC S.A.S.**, en calidad de **FIDEICOMITENTE**, y la **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, en calidad de **FIDUCIARIA**, celebraron el **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO No. 2-3 107434**, para la comercialización del proyecto **EDIFICIO HABITAT ART**, cuyo objeto es el siguiente:

"2.1 OBJETO DEL CONTRATO: El presente contrato de encargo fiduciario tendrá por objeto: **(i) La recepción de los recursos que los ENCARGANTES consignen en la cuenta especial que indique la FIDUCIARIA, para lo cual cada uno de los ENCARGANTES deberán constituir encargos de inversión individuales. (ii) La administración de los recursos recibidos. (iii) La Inversión de los recursos administrados en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por la FIDUCIARIA, en los términos establecidos en el numeral 3º de la cláusula 4.3.**

Adicionalmente, el objeto del presente contrato comprende la entrega al FIDEICOMISO que el FIDEICOMITENTE constituya para el desarrollo del PROYECTO, de las sumas consignadas por los ENCARGANTES, junto con los rendimientos financieros





OTROSÍ No. 1 AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN No. 2-3 107434 CELEBRADO ENTRE ARQUIMODERNA DC SAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

generados, cuando durante el término de duración del presente contrato, se cumplan los siguientes requisitos o condiciones de giro:

- 1. Que **EL FIDEICOMITENTE** presente a la **FIDUCIARIA** la radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la normatividad vigente.
- 2. Que **EL FIDEICOMITENTE** presente a la **FIDUCIARIA** la licencia de construcción, en los términos establecidos en la normatividad vigente.
- 3. Que la **FIDUCIARIA** reciba y administre los dineros de las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias, hasta tanto **EL FIDEICOMITENTE** logre alcanzar el punto de equilibrio de ventas. Se encuentra que se llegó al punto de equilibrio, cuando se hayan recibido **CONTRATOS DE ADHESIÓN** correspondientes al sesenta por ciento (60%) del total de las unidades del **PROYECTO**, es decir, cuando se reciban **DIECINUEVE (19) CONTRATOS DE ADHESIÓN**.

Los **CONTRATOS DE ADHESIÓN** deberán estar suscritos por los **ENCARGANTES** interesados en separar inmuebles.

- 4. Que **EL FIDEICOMITENTE** presente a **LA FIDUCIARIA**, estudio de títulos realizado por alguno de los abogados externos autorizados por **LA FIDUCIARIA**, en donde conste que el **INMUEBLE** es propiedad del **FIDEICOMISO** que "el **FIDEICOMITENTE** constituya para el desarrollo del **PROYECTO** o propiedad del **FIDEICOMITENTE**, y que el **INMUEBLE** se encuentra libre de gravámenes y en general de cualquier limitación al derecho de dominio, para el desarrollo del presente **PROYECTO**, excepto el gravamen hipotecario que se constituya con una Entidad Financiera vigilada por la Superintendencia Financiera para la financiación del proyecto
- 5. Que no se encuentre registrada medida cautelar alguna en contra de **EL FIDEICOMITENTE**, en las bases de datos administradas por la **FIDUCIARIA**.
- 6. Que **EL FIDEICOMITENTE** presente a **LA FIDUCIARIA**, Carta de Aprobación de Crédito Constructor por parte de una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera.
- 7. Que **EL FIDEICOMITENTE** haya pagado la correspondiente comisión a la **FIDUCIARIA**, sobre la cual se hace mención en la cláusula 7.2 del capítulo séptimo, así como el pago de los gastos a los que alude la cláusula 7.1 del mismo capítulo, en el caso de que haya lugar a ellos.
(...)"

SEGUNDA: Que, a la fecha del presente Otrosí, la sociedad **ARQUIMODERNA DC S.A.S.** ostenta la calidad de único **FIDEICOMITENTE**.



OTROSÍ No. 1 AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN No. 2-3 107434 CELEBRADO ENTRE ARQUIMODERNA DC SAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

SEGUNDA: Que, a la fecha del presente Otrosí, la sociedad **ARQUIMODERNA DC S.A.S.** ostenta la calidad de único **FIDEICOMITENTE**.

TERCERA: Que **EL FIDEICOMITENTE** ha instruido a **LA FIDUCIARIA**, para que modifique el numeral 8.1. del **CAPÍTULO VIII** que trata la **DURACIÓN Y TERMINACIÓN** del **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO** en el sentido que se expresa en el presente otrosí.

CUARTA: Que de acuerdo con lo establecido en el **NUMERAL 17.1 del CAPÍTULO XVII** del **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO**, éste podrá modificarse de común acuerdo entre **EL FIDEICOMITENTE** y **LA FIDUCIARIA**. Sin embargo, cuando se trate de modificaciones a las condiciones financieras y técnicas del **PROYECTO**, y aquellas que alteren los derechos consagrados para **LOS ENCARGANTES**, se requerirá del previo consentimiento y autorización de éstos.

De conformidad a lo anterior, declaramos que tenemos dieciocho (18) encargantes bajo los números 002007967727, 002007967718, 002007967692, 002007967870, 002007967923, 002007967889, 002007967772, 002007967971, 002007967932, 002007967914, 002007967861, 002007967843, 002007967950, 002007967736, 002007967852, 002007967683, 002007967978, 002007967969

QUINTA: De conformidad con las anteriores consideraciones, las partes acuerdan modificar **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO No. 2-3 107434**, a través del presente Otrosí, en los términos que se señalan a continuación:

CLÁUSULAS

PRIMERA. Las partes en forma voluntaria y de común acuerdo han decidido modificar el numeral 8.1. del **CAPÍTULO VIII** que trata la **DURACIÓN Y TERMINACIÓN** del **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO**, cláusula que para todos los efectos legales y contractuales se entenderá de la siguiente manera:

"CAPÍTULO VIII DURACIÓN Y TERMINACIÓN

8.1 DURACIÓN: *El presente contrato tendrá un término de duración de seis (06) meses, contados a partir del veinticuatro (24) de junio de dos mil veintitrés (2023), sin perjuicio de que pueda terminarse y liquidarse con anterioridad, de común acuerdo entre las partes.*

Las prórrogas posteriores se efectuarán por escrito de común acuerdo entre las partes, previa autorización de los ENCARGANTES."

SEGUNDA. Las partes en forma voluntaria ratifican todo lo actuado en desarrollo del **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO**, hasta la firma del presente **OTROSÍ No. 1**. Así mismo, **EL FIDEICOMITENTE** por medio del presente documento declara que aprueba y acepta todas las gestiones adelantadas por **LA FIDUCIARIA** en ejecución del **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO** antes mencionado.



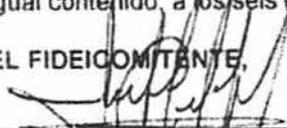
Fiduciaria Bogotá

OTROSÍ No. 1 AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN No. 2-3
107434 CELEBRADO ENTRE ARQUIMODERNA DC SAS Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

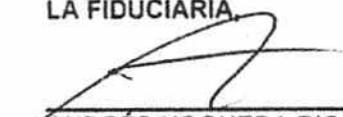
TERCERA. Los demás términos y condiciones del CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO que no son objeto de aclaración, modificación, o adición con el presente OTROSÍ No. 1, continuarán vigentes en su integridad, siempre que no contraríen lo estipulado en el presente documento.

Para constancia se suscribe en la ciudad de Bogotá D.C., en dos (02) ejemplares de igual contenido, a los seis (06) días del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023)

EL FIDEICOMITENTE,


JAIME HUMBERTO CARO HERNÁNDEZ
Representante Legal
ARQUIMODERNA DC S.A.S.

LA FIDUCIARIA,


ANDRÉS NOGUERA RICAURTE
Representante Legal
FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
Elaboró: MACM
Revisó: JLIO



Línea de Servicio al Cliente Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030
y/o al correo electrónico atención.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero Alvaro Rodríguez Pérez Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C.
PBX. 3320101, Fax 3400363 Celular 318-3730077
Correo Electrónico: defensorconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE ARQUIMODERNA DC S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Entre los suscritos a saber: (i) **JAIME HUMBERTO CARO HERNÁNDEZ**, mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía número 6.776.505 expedida en Tunja, quien actúa en calidad de Representante Legal de **ARQUIMODERNA DC S.A.S.**, sociedad legalmente constituida por documento privado del dos (2) de marzo de 2.018 de Asamblea de Accionistas, inscrito el ocho (8) de marzo de 2.018 bajo el número 02309668 del Libro IX, identificada con NIT. 901.162.408-4, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, documento que se adjunta al presente contrato (Anexo No. 1), quien en adelante y para todos los efectos del presente contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE**; por otra parte; (ii) **ANDRÉS NOGUERA RICAURTE** mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 80.503.834, quien en el presente documento obra en su condición de Representante Legal de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la escritura pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) otorgada el treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) ante la Notaría Once (11) del Circulo de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad y con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera), mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1991), todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera, documento que se adjunta al presente contrato (Anexo No. 2), quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará la **FIDUCIARIA**, celebramos el presente contrato de **FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN**, que se registrará por los siguientes capítulos, y en lo no previsto en ellos, por la normas vigentes que regulen la materia.

0.1. ÍNDICE DEL CONTRATO.

GENERALIDADES DEL CONTRATO

0.1. ÍNDICE DEL CONTRATO

0.2 DEFINICIONES

CAPITULO I

MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES

CAPITULO II

NATURALEZA DEL CONTRATO

CAPITULO III

DECLARACIONES DEL FIDEICOMITENTE

CAPÍTULO IV

OBJETO DEL CONTRATO

CAPITULO V

CONFORMACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE ARQUIMODERNA DC S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

**CAPITULO VI
DE LAS PARTES**

**CAPITULO VII
SANEAMIENTO**

**CAPITULO VIII
DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES**

**CAPITULO IX
COMODATO**

**CAPITULO X
COSTOS Y GASTOS**

**CAPITULO XI
DURACIÓN Y TERMINACIÓN**

**CAPITULO XII
LIQUIDACIÓN**

**CAPITULO XIII
NOTIFICACIONES Y DOMICILIO CONTRACTUAL**

**CAPITULO XIV
CONSULTA Y REPORTE A LA CIFIN**

**CAPITULO XV
ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN**

**CAPITULO XVI
CESIÓN**

**CAPITULO XVII
VALOR DEL CONTRATO**

**CAPITULO XVIII
REFORMA O MODIFICACIÓN DEL CONTRATO**

**CAPITULO XIX
LEGISLACIÓN APLICABLE**



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE ARQUIMODERNA DC S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

**CAPITULO XX
SOLUCIÓN DE CONFLICTOS**

**CAPÍTULO XXI
CONFLICTO DE INTERÉS**

**CAPÍTULO XXII
GESTIÓN DE RIESGOS**

**CAPÍTULO XXIII
COMPROMISO ANTICORRUPCIÓN y ANTISOBORNO**

**CAPITULO XXIV
BENEFICIARIOS FINALES Y REPORTE DE INFORMACIÓN**

**CAPÍTULO XXV
PERFECCIONAMIENTO Y VIGENCIA**

0.2 DEFINICIONES.

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

1. **FIDUCIARIA:** Será denominada así en el presente contrato a la sociedad **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, cuya identificación se efectuó al inicio de este documento, cuyo objeto social permite la celebración y ejecución de negocios fiduciarios.
2. **FIDEICOMITENTE:** Se denominará así a la sociedad **ARQUIMODERNA DC S.A.S** cuya identificación se efectuó al inicio de este documento.
3. **BENEFICIARIO:** Se denominará así en el presente Contrato al **FIDEICOMITENTE** o quien represente sus derechos en el presente contrato.
4. **PATRIMONIO AUTÓNOMO:** Se entenderá por éste el conjunto de bienes afectos a la finalidad de este contrato, el cual se denominará **FIDEICOMISO ARQUIMODERNA HÁBITAT ART - FIDUBOGOTA.**
5. **INMUEBLE:** Se refiere al inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-292846 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Norte, el cual será transferido por **EL VENDEDOR** a título de **COMPRAVENTA** dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la firma del presente Contrato.



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE ARQUIMODERNA DC S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

PARÁGRAFO: A la fecha de suscripción del presente instrumento, EL FIDEICOMITENTE allegó a la FIDUCIARIA un estudio de títulos del INMUEBLE elaborado por uno de los abogados inscrito de la FIDUCIARIA externo del FIDEICOMITENTE, el cual cuenta con concepto FAVORABLE para su transferencia.

6. VENDEDOR: Se denomina así en el presente contrato a la sociedad AVELLALBAN INVERSIONES S.A.S EN LIQUIDACIÓN identificada con NIT 900.559.186-6, quien sin ser parte en el presente contrato, transferirá el derecho de dominio y posesión del que es titular sobre EL INMUEBLE.

**CAPITULO I
MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES**

1.1. Las partes dejan expresa constancia que el presente contrato ha sido libre y ampliamente discutido y deliberado en los aspectos esenciales y substanciales, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas.

1.2. CONSIDERACIONES: Las siguientes son las consideraciones que llevan al FIDEICOMITENTE, a celebrar el presente contrato:

1.2.1 Que EL VENDEDOR es actualmente propietario de EL INMUEBLE, quien lo transferirá al presente FIDEICOMISO a TÍTULO DE COMPRAVENTA, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la firma del presente Contrato.

1.2.2 Que EL FIDEICOMITENTE celebra el presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN, con el fin de constituir un PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO ARQUIMODERNA HÁBITAT ART - FIDUBOGOTA, con la finalidad de radicar en cabeza de LA FIDUCIARIA, como vocera y administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO, la titularidad jurídica de EL INMUEBLE.

**CAPITULO II
NATURALEZA DEL CONTRATO**

2.1. NATURALEZA DEL CONTRATO: El presente contrato de Fiducia Mercantil de Administración es un contrato de derecho privado que se rige por las normas del Código de Comercio y del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1993); por lo tanto, los bienes fideicomitidos constituyen un patrimonio autónomo independiente y separado de los patrimonios de las partes en este contrato, el cual está exclusivamente destinado a los fines del presente contrato de fiducia. En consecuencia, los bienes de propiedad del PATRIMONIO AUTÓNOMO garantizan exclusivamente las obligaciones contraídas por EL FIDEICOMITENTE para dar cumplimiento a la finalidad perseguida, de acuerdo con los términos del presente contrato.

**CAPITULO III
DECLARACIONES DEL FIDEICOMITENTE**



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE ARQUIMODERNA DC S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

3.1. DECLARACIÓN DE SOLVENCIA: El FIDEICOMITENTE declara bajo la gravedad del juramento, encontrarse solvente económicamente y que la transferencia de los bienes que realizará 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 declara bajo la gravedad del juramento que los bienes que entrega a título de fiducia mercantil 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, sus dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.

3.2. CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES: El FIDEICOMITENTE: (i) Cuenta con la facultad, la capacidad y el derecho legal de ser propietario de sus bienes, para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad, y (ii) Cumple con la totalidad de los requerimientos de ley.

3.3. AUTORIZACIÓN: El FIDEICOMITENTE tiene la facultad 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 de exención, radicación o registro, notificación u otro acto de Autoridad Gubernamental o de persona alguna en relación con la celebración del contrato y la ejecución de este.

3.4. ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS: Según el leal saber y entender del FIDEICOMITENTE, no están pendientes, ni existe amenaza de litigios, investigaciones, acciones legales o de procesos, incluyendo reclamos ambientales, por parte de o ante las autoridades judiciales, administrativas, arbitrales o agencia gubernamental (i) que imponga alguna limitación sustancial sobre, o que resulte en una demora considerable en la capacidad del FIDEICOMITENTE de ejecutar el contrato o (ii) que pretenda afectar la naturaleza legal, validez o exigibilidad de cualquier obligación del contrato. Así mismo, según el leal saber y entender del FIDEICOMITENTE no está pendiente ni existe en su contra amenaza alguna de litigio, investigación, acción legal o proceso por parte de las autoridades judiciales, administrativas, arbitrales o agencia gubernamental.

3.5. CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS: A la fecha, el FIDEICOMITENTE declara que está cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que lo obliguen o que vincule sus bienes. A la fecha, no ha ocurrido, ni continúa ningún incumplimiento.

3.6. IMPUESTOS: El FIDEICOMITENTE ha presentado o ha dispuesto que se presenten, las declaraciones de renta que según el leal saber y entender del FIDEICOMITENTE se deben presentar, y ha pagado la totalidad de impuestos, o ha celebrado acuerdos para el pago de los mismos que estaban vencidos o eran pagaderos sobre dichos ingresos, o sobre cualesquiera liquidaciones efectuadas en su contra o cualquiera de sus bienes y todos los demás impuestos, tasas, contribuciones, honorarios u otras cargas impositivas sobre los mismos por parte de una autoridad gubernamental. No existen gravámenes tributarios contra el FIDEICOMITENTE, o



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE ARQUIMODERNA DC S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

requerimientos con respecto a impuestos, tasas, contribuciones, o cualquier otra carga impositiva, que limite o pueda limitar de alguna forma el cumplimiento y ejecución del presente contrato por parte del **FIDEICOMITENTE**. Así mismo, declara el **FIDEICOMITENTE** que previamente a la celebración del presente contrato de fiducia mercantil realizó bajo su responsabilidad, por su cuenta y con sus propios asesores todo el análisis tributario del esquema que se implementa, sin que la **FIDUCIARIA** haya participado de manera alguna en dicho análisis.

3.7. **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a salir en defensa de la **FIDUCIARIA** frente a las eventuales contingencias judiciales o extrajudiciales que se presenten en virtud de las gestiones adelantadas por la **FIDUCIARIA** en virtud del presente contrato y que no se deriven por su culpa, las condenas derivadas de los procesos o reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de la **FIDUCIARIA** directamente o como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** derivadas de la ejecución del presente contrato y que no sean causadas por su culpa y se obliga a salir en su defensa por reclamaciones, multas o demandas judiciales interpuestas por entidades públicas o privadas, cualquiera sea su causa, efecto, objeto, índole, naturaleza, o esencia. Así las cosas, **EL FIDEICOMITENTE** se obliga de manera incondicional, irrevocable y a la orden de la **FIDUCIARIA** a cancelar el valor de las respectivas contingencias y condenas, así como las agencias en derecho y las costas del proceso, honorarios de abogados y árbitros, así como cualquier gasto en que deba incurrirse con ocasión de dichas acciones, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la recepción del requerimiento efectuado por la **FIDUCIARIA** en tal sentido al **FIDEICOMITENTE**. En defecto de lo anterior, autoriza a la **FIDUCIARIA** a deducir de los recursos del Fideicomiso, en el evento en que existan, los recursos correspondientes a los costos en que incurra por los conceptos mencionados y a cubrir las respectivas erogaciones.

3.8. Para todos los efectos legales, en caso de la calidad de fideicomitente lo ostente más de una persona natural o jurídica y se haga necesario tomar alguna decisión que no cuente con la respectiva instrucción previa, se aplicarán las normas previstas para convocatoria de Sociedades Anónimas y quórum decisorio previsto en los artículos 424 del Código de Comercio y en el artículo 68 de la ley 222 de 1995, teniendo en cuenta que la convocatoria se efectuará por la **FIDUCIARIA** mediante comunicación escrita a la dirección registrada en la **FIDUCIARIA**, conforme a este contrato, por el **FIDEICOMITENTE**. El quórum deliberatorio estará conformado por un número plural de Fideicomitentes y/o Beneficiarios que represente la mitad más uno de los derechos fiduciarios.

CAPÍTULO IV OBJETO DEL CONTRATO

4.1. **OBJETO:** El presente contrato de Fiducia Mercantil de Administración tiene por objeto constituir un Patrimonio Autónomo el cual se denomina **FIDEICOMISO ARQUIMODERNA HÁBITAT ART - FIDUBOGOTÁ**, cuya finalidad es:

- (i) Radicar en nombre de la **FIDUCIARIA**, como administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, la propiedad fiduciaria de **EL INMUEBLE** descrito en la cláusula 5.1 del capítulo siguiente.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE ARQUIMODERNA DC S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

- (ii) Entregar en comodato precario **EL INMUEBLE** descrito en la cláusula 5.1 del capítulo siguiente, al **FIDEICOMITENTE**. La **FIDUCIARIA** no tendrá responsabilidad alguna por la gestión del **FIDEICOMITENTE** debido a la tenencia que ejerza sobre los bienes inmuebles fideicomitidos.
- (iii) Restituir **EL INMUEBLE** al **FIDEICOMITENTE** o transferirlo a quien éste instruya por cuenta del **FIDEICOMITENTE** conforme a la instrucción impartida por éste.

PARÁGRAFO PRIMERO. EL FIDEICOMITENTE conoce y acepta que el presente contrato es un contrato de fiducia Mercantil de administración simple y no constituye un contrato de Fiducia de Garantía, ni un Contrato de Fiducia Inmobiliario. En tal sentido, si el **FIDEICOMITENTE** tiene la intención de desarrollar a futuro un proyecto inmobiliario sobre el **INMUEBLE**, deberá modificar integralmente el presente contrato para que su objeto lo permita.

PARÁGRAFO SEGUNDO. En el evento en que el **FIDEICOMITENTE** a futuro transfiera inmuebles, diferentes al ya descrito, al presente **FIDEICOMISO**, estos deberán contar con el respectivo estudio de títulos con concepto favorable para su transferencia, elaborado por uno de los abogados aprobados por la **FIDUCIARIA**, externos al **FIDEICOMITENTE**. **EL FIDEICOMITENTE** transferirá, durante el término de vigencia del contrato al presente **FIDEICOMISO** el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 50N – 669631 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte, previa presentación del estudio de títulos, en los términos acá regulados.

PARÁGRAFO TERCERO: Las partes conocen y aceptan que el valor de **EL INMUEBLE** objeto del presente contrato, es establecido y negociado directamente por **EL FIDEICOMITENTE**, sin injerencia de la fiduciaria ni del **FIDEICOMISO**, por lo cual declara **EL FIDEICOMITENTE** que exonera de toda responsabilidad a la **FIDUCIARIA**.

PARÁGRAFO CUARTO: Las partes conocen y aceptan que los pagos en dinero de **EL INMUEBLE** que se pacte en la correspondiente escritura de transferencia será pagado directamente por **EL FIDEICOMITENTE** a **EL VENDEDOR**, toda vez que la **LA FIDUCIARIA** en desarrollo del presente Contrato no administrará recursos, por lo tanto, **LA FIDUCIARIA** y **EL FIDEICOMISO** no son responsables del pago del precio de **EL INMUEBLE**, dicha obligación recae exclusivamente en cabeza del **FIDEICOMITENTE**., por lo tanto, en ningún caso ni **LA FIDUCIARIA** ni **EL PATRIMONIO AUTÓNOMO** responderán con recursos propios.

**CAPITULO V
CONFORMACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO**

5.1. TRANSFERENCIA DEL INMUEBLE: **EL INMUEBLE** identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-292846 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Norte, será transferido por **EL VENDEDOR** a **TÍTULO COMPRAVENTA** dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la firma del presente contrato.



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE ARQUIMODERNA DC S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

PARÁGRAFO PRIMERO: A la fecha de suscripción del presente instrumento, **EL FIDEICOMITENTE** allegó a **LA FIDUCIARIA** estudio de títulos de **EL INMUEBLE** elaborado por uno de los abogados inscrito de la **FIDUCIARIA** externo del **FIDEICOMITENTE** el cual cuenta con concepto **FAVORABLE** para su transferencia.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La transferencia de **EL INMUEBLE** al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** se efectuará como cuerpo cierto y el **FIDEICOMITENTE** se obliga a salir al saneamiento por los vicios contemplados en la Ley.

5.2. PATRIMONIO AUTÓNOMO: Para todos los efectos legales, con los bienes transferidos por el **FIDEICOMITENTE**, se conforma el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO ARQUIMODERNA HÁBITAT ART - FIDUBOGOTA**, el cual estará afecto a la finalidad contemplada en este contrato, y se mantendrá separado del resto de activos de la **FIDUCIARIA** y de los que pertenezcan a otros patrimonios autónomos.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los bienes que conforman el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** no forman parte de la garantía general de los acreedores de la **FIDUCIARIA** y solo garantiza obligaciones contraídas en el cumplimiento de la finalidad perseguida con este contrato de conformidad con lo establecido en los artículos 1227 y 1233 del Código de Comercio, por lo tanto, las obligaciones que se contraigan en cumplimiento del objeto e instrucciones de este contrato, están amparadas exclusivamente por los activos de este patrimonio autónomo, de manera que los acreedores de dichas obligaciones no podrán perseguir los bienes vinculados a otros patrimonios autónomos bajo la administración de la **FIDUCIARIA**, ni los que pertenecen al patrimonio de la **FIDUCIARIA**; así como los acreedores de dichos patrimonios autónomos y de la **FIDUCIARIA** tampoco podrán perseguir los activos del presente patrimonio autónomo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La **FIDUCIARIA** declara recibidos los bienes descritos en la cláusula 5.1. de este contrato, sin asumir ninguna responsabilidad por este concepto, y a su vez entregará a título de comodato al **FIDEICOMITENTE** el bien descrito en la cláusula 5.1 de este contrato. **LA FIDUCIARIA** no tendrá responsabilidad alguna por la gestión del **FIDEICOMITENTE** debido a la tenencia que ejerza sobre **EL INMUEBLE** fideicomitado. El término del comodato será por el mismo término de vigencia del presente contrato o del de sus prorrogas, modificaciones y/o adiciones.

5.3 VALOR DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO: El valor de **EL INMUEBLE** que conformarán el Patrimonio Autónomo constará en la respectiva escritura pública de transferencia.

PARÁGRAFO PRIMERO: **EL FIDEICOMITENTE** declara que se hace responsable por la determinación del valor del inmueble que se transfiera al **FIDEICOMISO**, el cual ha establecido sin injerencia ni intervención de la **FIDUCIARIA**, en tal sentido, **EL FIDEICOMITENTE** mantendrá en todo tiempo de ejecución del presente contrato indemne a la **FIDUCIARIA** por tal evento.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las partes conocen y aceptan que el precio de **EL INMUEBLE** que se pacte en la correspondiente escritura de transferencia será pagado directamente por **EL FIDEICOMITENTE** a **EL VENDEDOR**, toda vez que la **LA FIDUCIARIA** en desarrollo del presente Contrato no administrará recursos,



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE ARQUIMODERNA DC S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

por lo tanto, LA FIDUCIARIA y EL FIDEICOMISO no son responsables del pago del precio de EL INMUEBLE, dicha obligación recae exclusivamente en cabeza del FIDEICOMITENTE., por lo tanto, en ningún caso ni LA FIDUCIARIA ni EL PATRIMONIO AUTÓNOMO responderán con recursos propios.

CAPITULO VI
DE LAS PARTES

- 6.1. FIDEICOMITENTE: ARQUIMODERNA DC S.A.S
- 6.2. LA FIDUCIARIA: FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

CAPITULO VII
SANEAMIENTO

7.1. SANEAMIENTO: El FIDEICOMITENTE manifiesta que el inmueble que será transferido al PATRIMONIO AUTÓNOMO se encuentra libre de cualquier clase de gravámenes, embargos, pleitos pendientes, condiciones resolutorias de dominio y arrendamientos. Así mismo manifiesta que se encuentra a paz y salvo por todo concepto de impuestos, tasas y contribuciones causados hasta la fecha y que en todo caso saldrá al saneamiento y a responder por los tributos no pagados frente a la FIDUCIARIA y a los terceros adquirentes de los bienes. Igualmente declara que entregará los bienes a paz y a salvo por servicios públicos. De igual forma el FIDEICOMITENTE responderá ante la FIDUCIARIA por esta obligación de saneamiento y de todo perjuicio que se genere por causa de obligaciones de esta naturaleza anteriores a la transferencia de los bienes y derechos y durante la vigencia del presente contrato. La FIDUCIARIA queda relevada expresamente de la obligación de responder por el saneamiento al proceder a la enajenación o a la transferencia de los bienes y derechos entregados dentro de este fideicomiso. Desde ahora el FIDEICOMITENTE autoriza a la FIDUCIARIA para hacer constar esta cláusula en el texto del documento en que llegue a transferir la propiedad de los bienes o los derechos en ejecución de este fideicomiso, sin que pueda adquirir responsabilidad alguna por este concepto.

7.2. ESTUDIO DE TÍTULOS. Previamente a la constitución de la presente FIDEICOMISO, se adelantó un estudio jurídico de títulos debidamente aprobado por EL FIDEICOMITENTE, tomando como base los documentos que acreditan la propiedad y preexistencia de LOS INMUEBLES, documento este que reposa en custodia en LA FIDUCIARIA y que podrá ser exhibido cuando ello sea necesario o requerido por alguna otra de las partes en este acuerdo, o por una autoridad competente.

CAPITULO VIII
DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

8.1. DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE: Son derechos del FIDEICOMITENTE:

- 8.1.1. Exigir a la FIDUCIARIA el cumplimiento de las obligaciones contractuales y legales a su cargo conforme a los términos previstos en este contrato y en la Ley.



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE ARQUIMODERNA DC S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

- 8.1.2. Exigir a la **FIDUCIARIA** las rendiciones de cuentas y los informes en los términos y plazos previstos en este contrato conforme a la legislación vigente.
 - 8.1.3. Exigir a la **FIDUCIARIA** que lleve una contabilidad separada del presente contrato.
 - 8.1.4. Exigir a la **FIDUCIARIA** a la terminación de este contrato por causas contractuales o legales, proceder a la liquidación del patrimonio autónomo y a la restitución de los bienes que lo conforman de acuerdo con lo establecido en este contrato.
 - 8.1.5. Exigir a la **FIDUCIARIA** estudiar las solicitudes que se le hagan y atenderlas siempre y cuando la ley lo permita.
 - 8.1.6. Los demás derechos establecidos en este contrato y/o en la Ley y demás normas aplicables.
- 8.2. **OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE:** El **FIDEICOMITENTE** se obliga a:
- 8.2.1. Gestionar la transferencia de **LOS INMUEBLES** descritos en la cláusula 5.1 dentro del término indicado en el presente contrato.
 - 8.2.2. Presentar a la **FIDUCIARIA** la escritura pública de transferencia del inmueble mencionado en el numeral anterior, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente a la ubicación del inmueble, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la firma de esta.
 - 8.2.3. **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a pagar los derechos notariales, de beneficencia y registro derivados de la transferencia de los bienes fideicomitados al Patrimonio Autónomo. No obstante, en el libre desarrollo de la actividad comercial el **FIDEICOMITENTE** podrá pactar con terceras personas el pago de estas obligaciones, lo que en ninguna manera implica que pueda desconocer la obligación acá contenida a favor del **FIDEICOMISO**.
 - 8.2.4. Presentar a la **FIDUCIARIA** el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria donde conste que está registrada la escritura pública de transferencia (de cada uno) de(los) inmueble(s) que hayan sido transferidos al presente patrimonio autónomo, dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes a la fecha de ingreso a registro de la escritura pública de transferencia.
 - 8.2.5. Realizar el pago de la comisión **FIDUCIARIA** a que se refiere la cláusula 10.2 del capítulo décimo y los gastos a que alude la cláusula 10.1 del mismo capítulo del presente contrato
 - 8.2.6. Responder por el saneamiento por evicción y vicios redhibitorios de **LOS INMUEBLES** transferidos en desarrollo del presente contrato, conforme a la ley. El **FIDEICOMITENTE** autoriza a la **FIDUCIARIA** para hacer constar esta cláusula en el texto del documento en que llegue a transferir la propiedad de los bienes en desarrollo de este fideicomiso, sin que pueda adquirir responsabilidad alguna por este concepto.





CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE ARQUIMODERNA DC S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

- 8.2.7. Recibir y conservar **LOS INMUEBLES** que se le entregan a título de comodato precario. **LA FIDUCIARIA** no tendrá responsabilidad alguna por la gestión de **EL FIDEICOMITENTE** debido a la tenencia que ejerza sobre **LOS INMUEBLES** fideicomitidos.
- 8.2.8. Impedir cualquier tipo de usurpación y perturbación que se ocasionen por su culpa o de terceros a los bienes que conforman el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, siendo de su cargo la indemnización de perjuicios a que haya lugar frente al fideicomiso o a terceros afectados.
- 8.2.9. Mantener el inmueble a paz y salvo en lo concerniente al pago de toda clase de impuestos, servicios públicos y demás gastos a los cuales se encuentre afecto el inmueble, quedando facultada la **FIDUCIARIA** para exigir en cualquier tiempo que se le demuestre mediante copia auténtica, que se ha cumplido con este tipo de obligaciones, no estando la **FIDUCIARIA** obligada a asumir ningún gasto de esta naturaleza, siempre que detente la tenencia del inmueble fideicomitado.
- 8.2.10. Responder por las obligaciones formales y sustanciales de los impuestos territoriales en su calidad de sujeto pasivo en los términos de la ley 1.430 del 2010.
- 8.2.11. Pagar el tributo de plusvalía del inmueble transferido al Patrimonio Autónomo, en el caso en que dicho tributo se genere. El **FIDEICOMITENTE** comunicará a la **FIDUCIARIA** la causación del mencionado tributo.
- 8.2.12. En relación con el impuesto de delineación urbana, el mismo estará a cargo de **EL FIDEICOMITENTE** en los términos exigidos por el ordenamiento jurídico. Las consecuencias que se deriven de la declaración y el pago errado serán asumidas directa y exclusivamente por **EL FIDEICOMITENTE**.
- 8.2.13. El **FIDEICOMITENTE** se obliga a mantener indemne a la **FIDUCIARIA** frente a las eventuales contingencias judiciales o extrajudiciales que se presenten en virtud de las gestiones adelantadas por la **FIDUCIARIA** en virtud del presente contrato y que no se deriven por su culpa, las condenas derivadas de los procesos o reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de la **FIDUCIARIA** directamente o como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** derivadas de la ejecución del presente contrato y que no sean causadas por su culpa y se obliga a salir en su defensa por reclamaciones, multas o demandas judiciales interpuestas por entidades públicas o privadas, cualquiera sea su causa, efecto, objeto, indole, naturaleza, o esencia. Así las cosas, el **FIDEICOMITENTE** se obliga de manera incondicional, irrevocable y a la orden de la **FIDUCIARIA** a cancelar el valor de las respectivas contingencias y condenas, así como las agencias en derecho y las costas del proceso, honorarios de abogados y árbitros, así como cualquier gasto en que deba incurrirse con ocasión de dichas acciones, dentro de cinco (05) días hábiles siguientes a la recepción del requerimiento efectuado por la **FIDUCIARIA** en tal sentido al **FIDEICOMITENTE**. En defecto de lo anterior, en el evento en que existan recursos en **EL FIDEICOMISO**, **EL FIDEICOMITENTE** autoriza a la **FIDUCIARIA** a deducir de los recursos del Fideicomiso.



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE ARQUIMODERNA DC S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

- 8.2.14. Informar por escrito a la **FIDUCIARIA** dentro de los cinco (05) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie datos correspondientes a su dirección, domicilio, teléfonos, fax, razón social, representación legal, y, en fin, cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato, con base en lo dispuesto en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera y todas aquellas que la aclaren modifiquen o adicionen.
- 8.2.15. Instruir a la **FIDUCIARIA** en todos los eventos en que esta se lo solicite por escrito
- 8.2.16. Prestar todo el soporte técnico y administrativo que se requiera para el cumplimiento de las obligaciones a cargo de la **FIDUCIARIA**.
- 8.2.17. Salir en defensa de **LA FIDUCIARIA** frente a las reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de **LA FIDUCIARIA** como administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, derivadas de cualquier perjuicio que directa o indirectamente sea producido por la ejecución del presente contrato. Igualmente se obliga a asumir todos los costos y gastos que se generen por **LA FIDUCIARIA** para atender las reclamaciones presentadas en su contra frente al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
- 8.2.18. Las demás asignadas por la ley o por este contrato.

8.3. **OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA:** Serán obligaciones de la **FIDUCIARIA**:

- 8.3.1. Realizar diligentemente las gestiones necesarias para el desarrollo del objeto del contrato de conformidad con lo establecido en el mismo y las instrucciones impartidas por el **FIDEICOMITENTE**.
- 8.3.2. Ejercer el derecho de propiedad fiduciaria sobre los bienes transferidos en virtud del presente contrato.
- 8.3.3. Entregar a la firma del presente contrato, a título de comodato, y por el término de vigencia del presente contrato, **LOS INMUEBLES** al **FIDEICOMITENTE**. La **FIDUCIARIA** no tendrá responsabilidad alguna por la gestión del **FIDEICOMITENTE** debido a la tenencia que ejerza sobre los bienes inmuebles fideicomitidos.
- 8.3.4. Previa instrucción del **FIDEICOMITENTE** y del cumplimiento de **LA CONDICIÓN** modificar integralmente el presente Contrato para permitir en su objeto el desarrollo de un **PROYECTO INMOBILIARIO** sobre el **INMUEBLE** fideicomitado, el cual se ejecutará por cuenta y riesgo del **FIDEICOMITENTE**.
- 8.3.5. Mantener los bienes del patrimonio autónomo separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
- 8.3.6. Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario fiduciario, respecto de los bienes del patrimonio autónomo, en cuanto sea informada por el **FIDEICOMITENTE** de



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE ARQUIMODERNA DC S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

los hechos que originen la exigencia de tal ejercicio. Queda entendido que el ejercicio de dichas acciones o excepciones está supeditado a la información que sobre los hechos que los haga necesarios le proporcione el FIDEICOMITENTE, quien es por lo tanto responsable de los perjuicios que se causen con la omisión en proporcionar la información.

- 8.3.7. Pedir instrucciones al FIDEICOMITENTE, cuando en la ejecución del contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Cuando la FIDUCIARIA haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte del FIDEICOMITENTE, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.
 - 8.3.8. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones, o deba, cuando las circunstancias así lo exijan, apartarse de las autorizaciones contenidas en este contrato o de las instrucciones impartidas por el FIDEICOMITENTE en el desarrollo de este. Cuando la FIDUCIARIA haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de la Superintendencia Financiera, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.
 - 8.3.9. Llevar una contabilidad separada de este negocio, de conformidad con las disposiciones legales que regulan la materia.
 - 8.3.10. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses con fecha de corte treinta (30) de junio y treinta y uno (31) de diciembre, la cual deberá ser presentada al FIDEICOMITENTE dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del respectivo corte, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera. Si la FIDUCIARIA no recibe reparo alguno a la rendición de cuentas presentada, dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes a la fecha de recibo por parte del FIDEICOMITENTE, ésta se entenderá aprobada. Podrá la FIDUCIARIA enviar la rendición de cuentas a través de medios electrónicos, enviándola a la dirección de correo electrónico enunciada en el presente documento.
 - 8.3.11. Presentar la rendición final de cuentas de su gestión, al terminar el contrato de fiducia mercantil. Las demás obligaciones necesarias para dar cumplimiento al objeto contractual estipulado.
 - 8.3.12. Las demás obligaciones necesarias para dar cumplimiento al objeto contractual estipulado.
- 8.4. **RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA:** La responsabilidad que adquiere la FIDUCIARIA es de medio y no de resultado y, por lo tanto, responderá hasta por culpa leve en el desarrollo de su gestión. La FIDUCIARIA responderá por realizar todas las conductas necesarias para ejecutar las gestiones encomendadas.



49

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE ARQUIMODERNA DC S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

PARÁGRAFO PRIMERO: 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 del FIDEICOMITENTE.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La FIDUCIARIA no asumirá responsabilidad alguna, por los daños o pérdidas que pudieran llegar a sufrir los bienes inmuebles fideicomitidos, así como los daños a terceros o cualquier perjuicio que directa o indirectamente sea producido por estos bienes. Esta responsabilidad será asumida de manera integral por parte del FIDEICOMITENTE.

CAPITULO IX
COMODATO

9.1. **COMODATO:** LA FIDUCIARIA entregará con la firma del presente contrato al FIDEICOMITENTE EL INMUEBLE y este ostentará la tenencia de este a título de comodato precario en los términos señalados en el presente Contrato. Dicho INMUEBLE deberá ser restituido por EL FIDEICOMITENTE a LA FIDUCIARIA, a lo cual se compromete de manera expresa, clara y exigible, dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes a la fecha en que ésta lo solicite, teniéndose por terminado el contrato de comodato a partir de esa fecha. Esta obligación de restituir será exigible por la vía ejecutiva con la sola presentación de este Contrato, siempre que se configure el incumplimiento de acuerdo con lo establecido en el mismo. En todo caso EL FIDEICOMITENTE deberá cancelar a título de multa a LA FIDUCIARIA, el valor equivalente a un (1) salario mínimo mensual legal vigente, por cada día de mora en la entrega en forma conjunta o individual. EL FIDEICOMITENTE tendrá respecto de el INMUEBLE entregado en comodato, las obligaciones señaladas en los artículos 2.203 y siguientes del Código Civil. En razón a la causa del presente Contrato, y para los efectos del artículo 2.216 del Código Civil, LA FIDUCIARIA no indemnizará por las expensas que EL FIDEICOMITENTE haya hecho para la conservación o mejoramiento del INMUEBLE fideicomitado. EL FIDEICOMITENTE manifiesta conocer la calidad, las características y condiciones de EL INMUEBLE que se presta por lo que renuncia a cualquier indemnización ocasionada por las calidades de EL INMUEBLE prestado de conformidad con el artículo 2.217 del Código Civil.

PARÁGRAFO PRIMERO: DURACIÓN DEL CONTRATO DE COMODATO: El contrato de comodato, tendrá una duración máxima igual a la duración del presente contrato de fiducia mercantil, pero podrá terminar en cualquier tiempo, sin necesidad de formalidad alguna, cuando la FIDUCIARIA solicite la restitución de los bienes en los términos señalados anteriormente, momento en el cual EL FIDEICOMITENTE deberá restituir los bienes.

PARÁGRAFO SEGUNDO: PROHIBICIÓN DE CESIÓN DEL CONTRATO DE COMODATO: Se prohíbe expresamente al comodatario ceder el contrato de comodato, sin autorización previa de la FIDUCIARIA.

CAPITULO X
COSTOS Y GASTOS

10.1. **COSTOS Y GASTOS:** Los costos, gastos, honorarios, tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden o nivel territorial o administrativo) y pagos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE ARQUIMODERNA DC S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo, disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, serán a cargo del FIDEICOMITENTE.

Se considerará como gastos del patrimonio autónomo, entre otros los siguientes:

1. La comisión fiduciaria.
2. Los gastos en que se incurra para la celebración del presente contrato.
3. El pago de los gastos en que se deba incurrir para la protección de los bienes del PATRIMONIO AUTÓNOMO.
4. El pago del valor de las multas o sanciones que llegaren a causarse con cargo al PATRIMONIO AUTÓNOMO con ocasión del desarrollo del contrato de fiducia mercantil.
5. Los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la ejecución y liquidación del contrato, y la defensa judicial del patrimonio autónomo, cuando las circunstancias así lo exijan.
6. Los gastos bancarios o similares que se generen en la ejecución y desarrollo del presente contrato, y otros tales como Impuesto de Timbre, Gravamen a los Movimientos Financieros, comisiones y desembolsos.
7. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del fideicomiso por solicitud del FIDEICOMITENTE, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa o judicial.
8. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente entre el FIDEICOMITENTE y la FIDUCIARIA con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
9. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del patrimonio autónomo.
10. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el normal desarrollo del objeto del contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: La FIDUCIARIA no asume con recursos propios pagos derivados del presente contrato de fiducia mercantil.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Estos gastos serán pagados directamente por EL FIDEICOMITENTE, quien los pagará a la FIDUCIARIA con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta de cobro por parte de ésta, en la dirección que se encuentre en sus registros. Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de la FIDUCIARIA, causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la Ley. No obstante, en los eventos en que el gasto sea previsible, la FIDUCIARIA solicitará los recursos al FIDEICOMITENTE, con una antelación de cinco (5) días hábiles.

PARÁGRAFO TERCERO: La certificación suscrita por el Representante Legal de la FIDUCIARIA y el Revisor Fiscal, en la que consten las sumas adeudadas por EL FIDEICOMITENTE a la FIDUCIARIA, prestará mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas, sin que sea necesario requerimiento judicial o extrajudicial para constituir en mora, al cual desde ya renuncia EL FIDEICOMITENTE.



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE ARQUIMODERNA DC S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

PARÁGRAFO CUARTO: Para garantizar el pago de los costos y gastos del presente contrato, incluida la **COMISIÓN FIDUCIARIA**, **EL FIDEICOMITENTE** firma en favor de la **FIDUCIARIA** un pagaré en blanco con carta de instrucciones, el cual será diligenciado en el evento en que **EL FIDEICOMITENTE** incumpla el pago de las sumas adeudadas a la **FIDUCIARIA**, vencidos los cinco (5) días hábiles siguientes al requerimiento efectuado por la **FIDUCIARIA**.

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

- 1. Por la administración del **FIDEICOMISO**, una suma fija mensual equivalente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente, pagaderos mes vencido dentro de los cinco (5) días hábiles del mes siguiente.
- 2. Una **COMISIÓN** equivalente a cero punto cinco (0.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes, por cada Otrosí que se suscriba durante la vigencia del presente Contrato.
- 3. Una **COMISIÓN** de un (1) salario mínimo legal mensual vigente durante la liquidación del presente Contrato, liquidación que no excederá de tres (3) meses. Esta comisión no será aplicable en el caso de que opere la modificación del contrato de una fiducia de parqueo a una inmobiliaria de administración y pagos del proyecto inmobiliario.

PARÁGRAFO PRIMERO: La presente comisión será pagada directamente por el **FIDEICOMITENTE** quien la pagará a la **FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días calendario siguientes a la presentación de la factura durante la vigencia del presente contrato, en la dirección que se encuentre en sus registros.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La presente comisión no incluye IVA el cual estará a cargo del **FIDEICOMITENTE**.

PARÁGRAFO TERCERO: En virtud de lo dispuesto en el artículo 72 de la Ley 1111 del 27 de diciembre de 2006, la suscripción del presente contrato no causa impuesto de timbre.

**CAPITULO XI
DURACIÓN Y TERMINACIÓN**

11.1. **DURACIÓN:** El término de duración del presente contrato será de veinticuatro (24) meses años contados a partir de la firma del presente documento, termino de duración que podrá ser prorrogado por voluntad de las partes. De igual forma, en caso de que **EL FIDEICOMITENTE** lo solicite, el presente contrato será modificado integralmente; en dicho documento se establecerá una nueva vigencia contractual.

11.2. **CAUSALES DE TERMINACIÓN:** Este contrato terminará por:

- 1. Acaecimiento de alguna de las causales previstas en el artículo 1240 del Código de Comercio, excepto las causales establecidas en el numeral sexto (6º) y once (11º) del mismo.
- 2. Por la renuncia de la **FIDUCIARIA**, cuando se den las causales del artículo 1232 del Código de Comercio.
- 3. Por la no transferencia del bien inmueble descrito en el numeral 5.1 del presente contrato dentro del término establecido en el presente contrato, sin haber recibido una explicación del **FIDEICOMITENTE**.



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE ARQUIMODERNA DC S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

4. Podrá darse por terminado este contrato en forma unilateral por parte de la FIDUCIARIA en los siguientes casos:

- Por incumplimiento del FIDEICOMITENTE a la obligación de actualizar la información contemplada en la cláusula 15.1. del presente contrato, siempre y cuando se haya requerido al fideicomitente a que cumpliera.
- Cuando se incumpla por parte de EL FIDEICOMITENTE, el pago de la comisión FIDUCIARIA por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
- Por inclusión del FIDEICOMITENTE en los listados de control de autoridades locales o extranjeras en materia de lavado de activos o financiación del terrorismo, tales como los listados de la OFAC o de las Naciones Unidas y/o por la iniciación de procesos en su contra de extinción de dominio por estas mismas causas.

PARÁGRAFO PRIMERO: En el evento en que el FIDEICOMITENTE quiera dar por terminado el presente contrato sin existir alguna causal de terminación de este, el FIDEICOMITENTE deberá pagar a título de indemnización a la FIDUCIARIA, el valor equivalente a tres (3) meses de COMISIÓN FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las partes aceptan que si quienes ostentan la calidad de FIDEICOMITENTE son personas naturales y éstas fallecen, no se dará por terminado el presente contrato y por lo tanto se mantendrán vigentes las instrucciones que se hubieren impartido con la firma del presente contrato.

CAPITULO XII LIQUIDACIÓN

12.1. **LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO:** Ocurrida la terminación del presente contrato, la gestión de la FIDUCIARIA deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directamente relacionados con la liquidación del patrimonio autónomo. Terminado el contrato por cualquiera de las causales previstas en la cláusula 11.2. del capítulo anterior, se procederá a la liquidación del patrimonio autónomo.

PARÁGRAFO PRIMERO: La FIDUCIARIA presentará una rendición final de cuentas de conformidad con la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera, entendiéndose que si no se formulan observaciones dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes a dicha entrega, o cinco (5) días hábiles después de haberse presentado las explicaciones solicitadas, esta se entenderá aprobada y se dará por terminada satisfactoriamente la liquidación y en consecuencia el vínculo contractual que se generó con este contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Todos los gastos del fideicomiso pendientes de pago que no pudieron ser cancelados con los recursos de este, serán asumidos automáticamente por EL FIDEICOMITENTE, quien tendrá la calidad de deudor frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por el FIDEICOMITENTE con la firma del presente contrato.

PARÁGRAFO TERCERO: Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo del FIDEICOMITENTE alguna suma de dinero a favor de la FIDUCIARIA, éste se compromete de manera clara y



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE ARQUIMODERNA DC S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

expresa a pagarla a la orden de la FIDUCIARIA dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes al que se le presente la cuenta respectiva.

PARÁGRAFO CUARTO: NO LOCALIZACIÓN DEL FIDEICOMITENTE: En el evento en que a la liquidación del presente contrato, no fuere posible la ubicación del FIDEICOMITENTE con el propósito de restituírle los bienes inmuebles existentes en el Patrimonio Autónomo, el FIDEICOMITENTE con la firma del presente contrato le otorga un poder especial, amplio y suficiente a la FIDUCIARIA, para que suscriba la escritura pública de restitución de los bienes inmuebles fideicomitados, siempre y cuando existan recursos económicos suficientes en el Patrimonio Autónomo, que permitan sufragar los gastos que implique dicha transferencia. En todo caso, la FIDUCIARIA no asumirá responsabilidad alguna por los resultados de las medidas adoptadas frente a la imposibilidad de localizar al FIDEICOMITENTE, en los términos establecidos en el presente Parágrafo.

PARÁGRAFO QUINTO: El FIDEICOMITENTE se obliga a presentar a la FIDUCIARIA previamente a la liquidación del presente contrato de fiducia, el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria donde conste que está registrada la escritura pública de restitución (de cada uno) de(los) inmueble(s) que hayan sido transferidos al presente patrimonio autónomo. Mientras el FIDEICOMITENTE no haya cumplido esta obligación, el presente patrimonio autónomo no podrá ser liquidado.

CAPITULO XIII NOTIFICACIONES Y DOMICILIO CONTRACTUAL

13.1 NOTIFICACIONES: Las partes recibirán válidamente cualquier clase de notificación o comunicación en las siguientes direcciones:

1. EL FIDEICOMITENTE:

Dirección: calle 122 # 45 A – 25
Teléfono: 3153539601
Correo: contable@arquimodernadc.net
Ciudad: Bogotá

2. La FIDUCIARIA:

Dirección: Calle 67 No. 7 – 37 Piso 3
Teléfono: 3485400
Fax: 3485400
Ciudad: Bogotá D.C.

PARÁGRAFO. - Con la suscripción del presente contrato, el FIDEICOMITENTE autoriza a la FIDUCIARIA para que remita las comunicaciones, así como los informes mensuales o de rendición de cuentas y cualquier otra información referente al Fideicomiso al correo electrónico antes registrado, entendiéndose y dándose cumplidas

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE ARQUIMODERNA DC S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

las obligaciones de la FIDUCIARIA de presentación de la información, reemplazando de esta manera la remisión física de tales documentos.

De igual manera, el FIDEICOMITENTE se obliga cuando se presenten cambios en cuanto al registro de las direcciones electrónicas anotadas para el envío de la información, procederemos a notificarlas a la FIDUCIARIA para realizar los trámites de actualización correspondientes.

13.2. DOMICILIO: Para el cumplimiento de las obligaciones del presente contrato las partes fijan como domicilio la ciudad de Bogotá.

CAPITULO XIV
CONSULTA Y REPORTE AL OPERADOR DE INFORMACIÓN

14.1. El FIDEICOMITENTE, o quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de FIDEICOMITENTE, autoriza a la FIDUCIARIA a reportar, procesar, solicitar y divulgar a la Central de Información de Sector Financiero que administra la Asociación Bancaria y 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 clientes de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, al cumplimiento de sus obligaciones.

Para todos los efectos, el FIDEICOMITENTE conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de las centrales de información, y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, el FIDEICOMITENTE, manifiesta que conoce y acepta que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en la Central de Información del Sector Financiero y demás entidades que manejen este tipo de información, por lo tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

CAPITULO XV
ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN

15.1 El FIDEICOMITENTE se obliga a actualizar por lo menos una vez al año, la información requerida por la FIDUCIARIA para el cumplimiento de las disposiciones que se requieren para el cumplimiento de las normas relativas al Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT, exigidas por la Superintendencia Financiera.

CAPITULO XVI
VALOR DEL CONTRATO



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE ARQUIMODERNA DC S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

16.1. **VALOR DEL CONTRATO:** Para todos los efectos legales y fiscales el valor del presente contrato será equivalente a la remuneración de la **FIDUCIARIA**.

CAPITULO XVII CESIÓN

17.1. Una vez perfeccionado el presente contrato, este podrá cederse, previa autorización escrita de cada una de las partes. En el evento de ser cedido a otra sociedad fiduciaria por instrucción del **FIDEICOMITENTE**, estos deberán indemnizar a la **FIDUCIARIA** por un valor equivalente a tres (3) meses de comisión fiduciaria, salvo que la causa para dicha cesión sea el incumplimiento o gestión deficiente de la **FIDUCIARIA**, lo cual deberá ser previamente soportado por el **FIDEICOMITENTE**.

En el evento que sean los **FIDEICOMITENTES** y/o **BENEFICIARIOS** quienes pretendan ceder sus derechos fiduciarios y/o de beneficio, o su posición contractual en este contrato, deberán cumplir los siguientes requisitos:

1. Allegar a la **FIDUCIARIA** un ejemplar del documento de cesión suscrito entre cedente y cesionario, en el cual se incluya: (i) el valor de la respectiva negociación, (ii) la declaración de cedente y cesionario, bajo la gravedad del juramento, que dicho valor es el real de negociación, y se obligan a responder solidariamente por todos los efectos legales derivados de la determinación del mismo, (iii) la obligación de cedente y cesionario de mantener indemne a la **FIDUCIARIA** y al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** frente a cualquier reclamación, demanda, litigio, multa o sanción, acción legal o fiscal que se presente en su contra, con ocasión de la determinación del referido valor, pues la **FIDUCIARIA** no tiene injerencia en el mismo, (iv) la obligación de cedente y cesionario de salir a la defensa de la **FIDUCIARIA** y del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** si fueren reclamados por tales conceptos. (v) que conocen aceptan en todo el contrato fiduciario que rige al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, así como las cuentas de este, su estado, y el de los bienes que lo integran.

El cumplimiento de los anteriores requisitos es indispensable para que la **FIDUCIARIA** proceda a realizar el registro de dicha cesión. En consecuencia, mientras los mismos no se cumplan la **FIDUCIARIA** se abstendrá válidamente de realizar tal registro.

PARÁGRAFO: Sin perjuicio de lo anterior **LA FIDUCIARIA**, se reserva el derecho de objetar la respectiva cesión de la calidad de **FIDEICOMITENTE**, previo al registro que se solicite realizar a la **FIDUCIARIA**, en cumplimiento al capítulo IV, título IV, Parte I de la Circular Básica Jurídica.

CAPITULO XVIII REFORMA O MODIFICACIÓN DEL CONTRATO

18.1. **REFORMA O MODIFICACIÓN DEL CONTRATO:** Podrá modificarse este contrato, de común acuerdo entre el **FIDEICOMITENTE** y la **FIDUCIARIA**.

PARÁGRAFO: En el evento en que se instruya por parte del **FIDEICOMITENTE**, modificar el presente contrato fiduciario a fin de que se permita el desarrollo de un proyecto inmobiliario, éste debe allegar a la **FIDUCIARIA**,



SA

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE ARQUIMODERNA DC S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

estudio de títulos con concepto favorable respecto del inmueble fideicomitido, elaborado por uno de los abogados aprobados por la FIDUCIARIA, externos al FIDEICOMITENTE.

**CAPITULO XIX
LEGISLACIÓN APLICABLE**

19.1. **LEGISLACIÓN APLICABLE:** En lo no previsto en las cláusulas anteriores, el presente contrato se regulará por la legislación de la República de Colombia y en especial por lo que dispone el Código de Comercio y el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.

**CAPITULO XX
SOLUCIÓN DE CONFLICTOS**

20.1. **ARREGLO DIRECTO:** En caso de que surjan diferencias entre las partes por razón o con ocasión del presente Contrato, serán resueltas por ellas mediante arreglo directo. Para tal efecto, las partes dispondrán de quince (15) días calendario, contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra, por escrito en tal sentido, término éste que podrá ser prorrogado de común acuerdo.

**CAPÍTULO XXI
CONFLICTO DE INTERÉS**

21.1. **CONFLICTO DE INTERÉS:** La suscripción del presente contrato no genera situaciones de conflictos de interés en los términos del numeral 9° del artículo 146 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, de acuerdo con la evaluación que previamente ha efectuado la FIDUCIARIA al respecto. En el evento en que durante la ejecución del presente contrato se presentaren situaciones generadoras de conflictos de interés, la FIDUCIARIA los revelará y regulará adecuadamente.

**CAPÍTULO XXII
GESTIÓN DE RIESGOS**

22.1. **GESTIÓN DE RIESGOS:** La FIDUCIARIA previamente a la celebración del presente contrato, ha identificado, establecido, medido y controlado los riesgos asociados al presente negocio fiduciario, de acuerdo con las políticas y procedimientos establecidos por la FIDUCIARIA para los diferentes tipos de negocio. De igual forma durante la vigencia de este contrato, la FIDUCIARIA efectuará el monitoreo permanente de dichos riesgos.

**CAPITULO XXIII
COMPROMISO ANTICORRUPCIÓN y ANTISOBORNO**

23.1. **COMPROMISO ANTICORRUPCIÓN y ANTISOBORNO:** En atención a la ley 1474 de 2011 y 1778 de 2016, las normas que las modifiquen aclaren, adicionen o subroguen, las partes declaran que se encuentra prohibido pagar, prometer o autorizar el pago directo o indirecto de dinero o cualquier tipo de valor para retener, obtener o direccionar algún negocio a fin de obtener una ventaja ilícita, o incurrir en cualquiera de las conductas establecidas en las normas citadas.





CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE ARQUIMODERNA DC S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

CAPITULO XXIV BENEFICIARIOS FINALES

24.1. Con la suscripción del presente contrato **EL FIDEICOMITENTE** deberá identificar de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 631-5 del Estatuto Tributario, y los criterios definidos en los artículos 6 y 7 de la Resolución 164 de 2021 de la DIAN, la cadena de beneficiarios finales de la estructura sin personería jurídica que se constituye por el presente contrato, quienes pueden corresponder a una o varias personas naturales que ostenten la calidad de:

1. Fiduciante(s), fideicomitente(s), constituyente(s) o posición similar o equivalente;
2. Comité fiduciario, comité financiero o posición similar o equivalente (si aplica);
3. Fideicomisario(s), beneficiario(s) o beneficiario(s) condicionado(s); y
4. Cualquier otra persona natural que ejerza el control efectivo y/o final, o que tenga derecho a gozar y/o disponer de los activos, beneficios, resultados o utilidades (si aplica).

Una vez identificados los beneficiarios finales de la estructura sin personería jurídica en los términos indicados anteriormente, **EL FIDEICOMITENTE** estará obligado a entregar a **LA FIDUCIARIA** al momento de la suscripción del presente contrato, la información de los beneficiarios finales que señala el artículo 8 de la Resolución 164 de 2021, y a mantenerla actualizada, lo anterior, con el fin de que se pueda realizar por parte de **LA FIDUCIARIA** el registro y reporte de la información ante el Registro Único de Beneficiarios Finales "RUB" y en el Sistema de Identificación de Estructuras sin personería jurídica "SIESPJ", de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 631-5 del Estatuto Tributario y la Resolución 164 de 2021 de la DIAN.

PARÁGRAFO PRIMERO: Cuando una persona jurídica tenga o ejerza alguna de las calidades establecidas en las categorías de beneficiarios finales señaladas en los numerales 1 a 4 la presente cláusula, se deberán informar los beneficiarios finales de dicha persona jurídica de acuerdo con los criterios dispuestos en el artículo 6 de la Resolución 164 de 2021. Cuando una estructura sin personería jurídica tenga o ejerza alguna de las calidades establecidas en las categorías de beneficiarios finales señaladas en los numerales 1 a 4 la presente cláusula, se deberán informar los beneficiarios finales de dicha estructura sin personería jurídica de acuerdo con el artículo 7 de la Resolución 164 de 2021.

Entiéndase por estructura sin personería jurídica a los Patrimonios Autónomos, fondos de inversión colectiva, fondos de pensiones y cesantías, fondos de capital privado, contratos de colaboración empresarial, fondos de deuda pública, y demás estructuras similares.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si se llega a presentar alguna modificación a la información reportada por **EL FIDEICOMITENTE** (propia o de los otros beneficiarios finales) a **LA FIDUCIARIA**, este deberá actualizarla y remitirla dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes de haberse efectuado el correspondiente cambio.

PARÁGRAFO TERCERO: En caso tal que **EL FIDEICOMITENTE** no alleguen dicha información en su totalidad, o no informe las modificaciones, se obliga a efectuar el reconocimiento a **LA FIDUCIARIA** de aquellas multas y

22



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE ARQUIMODERNA DC S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

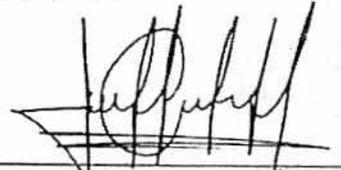
sanciones que se puedan presentar por no cumplir con el registro y reporte de dicha información en los términos dispuestos en las normas citadas anteriormente."

**CAPITULO XXV
PERFECCIONAMIENTO Y VIGENCIA**

25.1 PERFECCIONAMIENTO Y VIGENCIA: El presente contrato estará vigente y se perfeccionará con la firma de este documento.

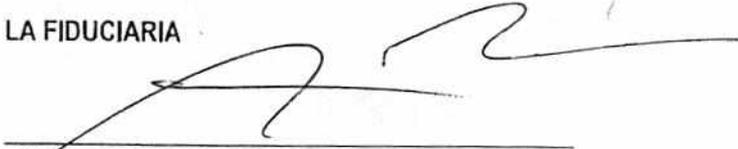
Para constancia se suscribe en dos (2) ejemplares, a los seis (6) días del mes de junio de 2022.

EL FIDEICOMITENTE



JAIME HUMBERTO CARO HERNÁNDEZ
Representante Legal
ARQUIMODERNA DC S.A.S

LA FIDUCIARIA



ANDRÉS NOGUERA RICAURTE
Representante Legal
FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

ELABORÓ: PAED
REVISÓ: GHH



FIDUCIARIA BOGOTA S.A.
NIT 800.142.383-7

Fiduciaria Bogotá, sociedad anónima de servicios financieros, constituida por medio de la escritura pública 3178 del 30 de septiembre de 1991, otorgada en la Notaria 11 de Bogotá, D.C., con permiso de funcionamiento expedido por la Superintendencia Financiera mediante Resolución 3615 del 4 de octubre de 1991.

CERTIFICA QUE

- I. El 24 de junio de 2022 suscribió el contrato de Encargo Fiduciario N° 2-3-107434 suscrito entre **ARQUIMODERNA** y **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.** para el desarrollo del proyecto **HABITAR ART – FIBOGOTA S.A.S**
- II. El **ENCARGO FIDUCIARIO** denominado **FIDEICOMISO HABITAR ART** se encuentra activo a la fecha de la presente certificación.
- III. Que, en desarrollo del mencionado contrato, con corte al 9 de octubre del dos mil veintitrés (2023) se han recibido la suma de **MIL TRECIENTOS TREINTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS con SESENTA Y CIENCO CENTAVOS M/C (\$ 1.336.475.542,65)**, correspondientes a los aportes hechos por (21) encargantes que están vinculados al proyecto los cuales se relacionan a continuación.

N°	Identificación	Descripción	Encargo	Unidades	Valor Unidad	Valor Pagado
1	41791318	NANCY ROCIO VALENZUELA TORRES	6000200796768	PROY-401 A APTO	\$ 440.000.000,00	\$ 96.277.774,00
2	1019091917	OMAR ANDRES GONZALEZ MAYORGA	6000200796771	PROY-503 B APTO	\$ 451.580.000,00	\$ 69.158.000,00
3	1018423059	JUAN PABLO ESTEFAN RUIZ MOLINA	6000200796772	PROY-501 A APTO	\$ 444.284.000,00	\$ 102.746.795,00
4	93364817	DAVID ALBERTO PERILLA MORENO	6000200796773	PROY-502 B APTO	\$ 300.137.500,00	\$ 70.905.588,00
5	19057950	JAIIME RUBIO NOVAL	6000200796769	PROY-503 A APTO	\$ 300.137.500,00	\$ 65.680.000,00
6	52023334	CARMEN HELENA ORTIZ RASSA	6000200796784	PROY-404 A APTO	\$ 288.000.000,00	\$ 67.500.000,00
7	1018407738	HERNAN DARIO RICO POVEDA	6000200796785	PROY-402 A APTO	\$ 460.860.000,00	\$ 83.200.000,00
8	27088830	ANA CRISTINA ORTIZ RASSA	6000200796786	PROY-401 B APTO	\$ 282.000.000,00	\$ 40.000.000,00
9	79791528	JACK PAUL GALINDO REY	6000200796787	PROY-304 A APTO	\$ 292.250.000,00	\$ 54.385.720,00
10	1098625071	AURA LILIANA VARGAS SANCHEZ	6000200796777	PROY-403 B APTO	\$ 602.606.000,00	\$ 124.261.000,00
11	1016025100	DARLY JOHANA RAMOS PEREZ	6000200796788	PROY-301 B APTO	\$ 329.450.000,00	\$ 100.000.000,00
12	1014272566	SARAI GARCIA MEDINA	6000200796791	PROY-201 B APTO	\$ 340.534.000,00	\$ 58.886.733,65
13	1010194302	NOHORA MARITZA GUZMAN ALONSO	6000200796790	PROY-304 B APTO	\$ 498.000.000,00	\$ 38.021.617,00
14	1049634687	DAVID SEBASTIAN PERILLA GARCIA	6000200796792	PROY-302 B APTO	\$ 329.450.000,00	\$ 51.804.704,00
15	40027532	ANA TERESA NIÑO ROJAS	6000200796794	PROY-201 A APTO	\$ 509.092.000,00	\$ 34.482.514,00
16	1049614633	EDNA JULIETH BARAJAS BERNAL	6000200796795	PROY-402 B APTO	\$ 342.000.000,00	\$ 13.000.000,00
17	1026281593	FRANCY LORENA SOTO TAPIAS	6000200796796	PROY-202 B APTO	\$ 345.994.000,00	\$ 11.000.000,00
18	1030556577	ADRIANA LIZETH ORDONEZ CARDENAS	6000200796797	PROY-403 A APTO	\$ 322.486.000,00	\$ 63.000.000,00
19	1019097060	JUAN DAVID CORTES TASCÓN	6000200796778	PROY-302 A APTO	\$ 625.806.000,00	\$ 68.887.265,00
20	1032479298	LIZETH DANIELA BARRAGAN ALVAREZ	6000200796783	PROY-404 B APTO	\$ 391.440.000,00	\$ 73.277.832,00
21	74322806	MARCOS AVENDAÑO JIMENEZ	6000200796779	PROY-504 A APTO	\$ 340.000.000,00	\$ 50.000.000,00
TOTALES					\$ 8.236.107.000,00	\$ 1.336.475.542,65

Dada en Bogotá D.C. a los 04 días del mes de diciembre de 2023 a solicitud del Fideicomitente.

Firmado digitalmente
por Esguerra Páez,
Orlando
Fecha: 2023.12.04
10:32:11 -05'00'

ORLANDO ESGUERRA PAEZ
Gerente de Negocios Fiduciarios
FIDUCIARIA BOGOTA S.A.

Firmado digitalmente
por Patricia Ramírez,
Claudia Patricia
Fecha: 2023.12.04
10:33:15 -05'00'

Mapa de Bogotá
Bogotá, Colombia



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 01800052630
y/o al correo electrónico atencion.fidubogota@fidubogota.com
Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez. Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C –
PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077
Correo Electrónico: defensoriaconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co

Las obligaciones de la fiduciaria son de medio y no de resultado

58

CONFIDENCIAL



Santafé de Bogotá, 14 diciembre de 2023

Banco de Occidente

CNCC-0000000524

Señor(es):
ARQUIMODERNA DC SAS
La Ciudad

Nos permitimos comunicarle que el Comité de Crédito de la Dirección General le aprobó la(s) siguiente(s) operación(es):

Modalidad	CARTERA ORDINARIA
Monto	\$4,542,000,000.00
Plazo	25 meses, con una sola cuota a capital al vencimiento. 13 meses de construcción y 12 meses de comercialización.
Interés	Tasa de interés a negociar acorde con situación de mercado.
Garantía	Firma Patrimonio Autónomo Deudor y firmas codeudoras de Arquimoderna DC SAS, Jaime Humberto Caro Hernandez, Luis Alejandro Garzon e hipoteca en mayor extensión en primer grado, abierta y sin límite de cuantía a favor del banco; sobre el lote objeto del proyecto. (Garantía Idónea)

Otras Condiciones	Destino: Crédito Constructor del Proyecto Habitat Art Ubicado en la dirección Calle 122 No. 45A-25 - Calle 121 No. 45A-30 en la ciudad de Bogotá D.C.
-------------------	--

La distribución del presente monto se hará bajo Esquema de Fiducia Completa en cabeza del Fideicomiso Habitat Art - Fiduciaria Bogota, de la siguiente manera:

Previo a constitución de garantías:

- Se deberá contar con el concepto favorable del Director Técnico Inmobiliario de Banco de Occidente referente a la evolución de las ventas del proyecto desde el momento de la aprobación y previo a la constitución de la garantía. El análisis se enfocará en la evolución del recaudo, rotación y desistimientos en las ventas del proyecto. De evidenciarse afectaciones que impliquen cambios en el cierre financiero y estado de la fuente de pago o posibles cambios en el presupuesto, programación y factibilidad, deberá presentarse en el Comité de Crédito Constructor.

Anexo Formato
de acreedor
Hipotecario.
Firmado
por el Banco.

Habitat Bogota .Guv.ro

CONFIDENCIAL

Pág. 2
CNCC-0000000524

Pre-operativo: \$454.200.000 (Cuatrocientos cincuenta y cuatro millones doscientos mil pesos mcte)

El desembolso de Crédito Pre-operativo se realizará al cumplimiento de:

- Constitución de las garantías exigidas.
- Cumplimiento del porcentaje de ventas mínimo 55%. Es decir, debe tener como mínimo 18 unidades vendidas con un valor de \$6.872.157.215. Se considerarán validas aquellas ventas que cuenten con un recaudo mínimo individual del 7% debidamente certificado por la fiduciaria.
- Los aportes de los socios por \$2.600.000.000 para el lote y \$1.000.000.000 para costos directos e indirectos deben ser realizados antes de cualquier desembolso.
- Deberá constituirse un Patrimonio Autónomo en el cual se acredite el traslado del lote donde se desarrollará el proyecto y la estipulación del manejo integral de la totalidad de los recursos que se recauden y hayan recaudado por concepto de cuotas iniciales, recursos propios y créditos con destino a la construcción del proyecto.
- La Dirección de Servicios deberá garantizar que la administración de recursos por parte de la fiduciaria se realizará de forma independiente para cada una de las etapas del proyecto, en caso de que el proyecto cuente con más de una etapa.
- Se debe establecer en el Patrimonio Autónomo una cláusula de "Prelación de Pagos" en donde se determine que los pagos al Banco deben estar primero al pago del lote y de las utilidades del Fideicomitente.
- Se debe establecer que el Fideicomiso no puede adquirir nuevas acreencias sin el previo Vo Bo del Banco de Occidente.

Crédito Constructor: \$4.087.800.000 (Cuatro mil ochenta y siete millones ochocientos mil pesos mcte)

El desembolso de Crédito Constructor se realizará al cumplimiento de:

- Cumplimiento del porcentaje de ventas mínimo 75%. Es decir, debe tener como mínimo 24 unidades vendidas con un valor de \$9.371.123.475. Se considerarán validas aquellas ventas que cuenten con un recaudo mínimo individual del 10%.

CONFIDENCIAL

Pág. 3
CNCC-0000000524

- Los desembolsos se realizarán con base al 58% de los costos financiables (costos directos + costos indirectos)
- La hipoteca se encuentre debidamente registrada a favor de Banco.
- El área técnica debe solicitar flujo de caja actualizado con los covenants establecidos en la presente acta, junto con la actualización del cronograma de obra, en caso de que se requiera.
- Se debe verificar que el aporte de los socios se encuentre aportado al proyecto de acuerdo con lo establecido en estructuración presentada para la aprobación del proyecto. No se permite devolución de utilidades o retiro anticipado de aportes de los socios, antes de la cancelación del crédito.
- La Dirección Técnica verificará en cada desembolso, el desarrollo integral del proyecto en cuanto a la velocidad de ventas, recaudos, ejecución de presupuesto, costos y gastos y su puesta en obra, que apoyen el avance esperado en el tiempo.
- Los sobrecostos que se presenten en el desarrollo del proyecto de construcción deberán ser cubiertos por el constructor o los socios accionistas. Ante cambios de planos o especificaciones técnicas deberán ser informadas con el área técnica del banco.
- Se autoriza al área de servicios y/o DOCIT para ajustar el plazo de la operación en 1 o 2 meses para completar el último trimestre en el caso que sea necesario.

Esta aprobación cuenta con una vigencia de 6 meses a partir de la fecha de la presente comunicación, transcurrido este tiempo sin que se hubieran cumplido los requisitos y/o condiciones aquí establecidas ni efectuado algún desembolso, se entenderá que el crédito se dará por desistido automáticamente y su reactivación implica someter la solicitud a un nuevo proceso de análisis y decisión de crédito. A partir del primer desembolso la vigencia de esta comunicación es determinada por el tiempo de duración del proyecto y 12 meses de comercialización.

Nota: El Banco de Occidente se reserva el derecho de: i) disminuir o eliminar el(los) monto(s) mencionados en la

CONFIDENCIAL

Pág. 4
CNCC-0000000524

presente comunicación, ii) modificar cualquiera de las condiciones aquí establecidas (incluida pero sin limitarse a la Tasa de Interés), y/o iii) suspender o revocar el nivel de endeudamiento o cupo, la modalidad o el otorgamiento de crédito(s); lo anterior por las siguientes razones, pero sin limitarse a estas, de tesorería, encaje, disposiciones legales, inversiones forzosas, ordenes de autoridad administrativa o competente, no entrega de información (financiera, legal y/o contable, entre otra) solicitada por el Banco al deudor, codeudor(es) y/o garante(s), cambios que afecten o puedan afectar la situación financiera, legal, administrativa u operacional del cliente, codeudor(es) y/o garante(s). El presente documento es indicativo y no constituye una oferta.

Vigencia: Junio 14 de 2024

Tasa de Interés de mora: La máxima permitida por la Superintendencia Bancaria

En caso de prórroga, la tasa de interés podrá ser modificada de acuerdo con lo establecido por el Banco para esta clase de créditos.

Derechos del Deudor: El deudor tendrá derecho a solicitar al Banco certificación sobre su comportamiento crediticio y calificación de riesgo dada por el Banco en relación con sus obligaciones.

Derechos de la Entidad Acreedora: En caso de incumplimiento por parte del Deudor, el Banco podrá declarar vencido la totalidad del plazo y hacer exigible judicialmente el monto total de las obligaciones a su cargo y a favor del Banco, junto con sus intereses, debiendo el Deudor asumir los gastos de cobranza en los términos señalados en cada pagaré. Igualmente el Banco reportará el incumplimiento del Deudor a las centrales de riesgo.

El Banco de Occidente se reserva el derecho de: i) disminuir o eliminar el(los) monto(s) mencionados en la presente comunicación, ii) modificar cualquiera de las condiciones aquí establecidas (incluida pero sin limitarse a la Tasa de Interés), y/o iii) suspender o revocar el nivel de endeudamiento o cupo, la modalidad o el otorgamiento de crédito(s); lo anterior por las siguientes razones, pero sin limitarse a estas, de tesorería, encaje, disposiciones legales, inversiones forzosas, ordenes de autoridad administrativa o competente, no entrega de información (financiera, legal y/o contable, entre otra) solicitada por el Banco al deudor, codeudor(es) y/o garante(s) y/o que haya sido entregada de manera inexacta, falsa o incompleta; cambios que afecten o puedan afectar la situación financiera, legal, administrativa u operacional del cliente,

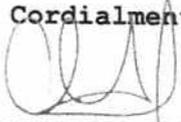
CONFIDENCIAL

Pág. 5
CNCC-0000000524

62

Quedamos en disposición de atender cualquier inquietud.

Cordialmente,



MAURICIO ARTURO MORALES LEON
Gerente



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

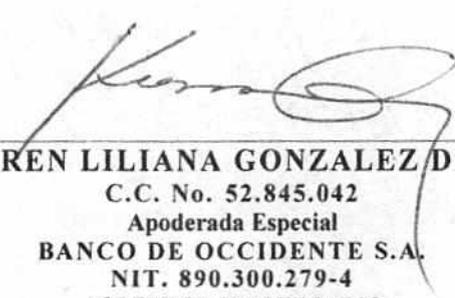
**SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA
CERTIFICACIÓN DE ACREEDOR HIPOTECARIO**

INFORMACIÓN GENERAL

- 1. CIUDAD: BOGOTÁ D.C FECHA: 15 -DICIEMBRE DE 2023
- 2. ACREEDOR HIPOTECARIO: BANCO DE OCCIDENTE NIT X C.C.: No. 890.300.279-4
- 3. DEUDOR HIPOTECARIO: FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO ARQUIMODERNA HABITAT ART - FIDUBOGOTÁ NIT X No. 830.055.897-7 y ARQUIMODERNA DC S.A.S NIT X No. 901.162.408-4
- 4. NOMBRE DEL PROYECTO: EDIFICIO HABITAT ART
- 5. DIRECCIÓN DEL PROYECTO: CALLE 122 No 45 A 25 Y CALLE 121 No 45 A 30
- 6. No. DE MATRÍCULA(S) INMOBILIARIA(S) OBJETO DE HIPOTECA(S): 50N-669631 Y 50N-292846
- 7. No. DE ESCRITURA(S) PÚBLICA(S) DE CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA(S): EN TRAMITE
- 8. VALOR APROBACIÓN DEL CRÉDITO: \$ 4.087.800.000.00
- 9. VIGENCIA DEL CRÉDITO: 25 (VEINTICINCO) MESES
- 10. HIPOTECA POR VALOR DE: \$ _____ CUANTÍA INDETERMINADA: X

CERTIFICACIÓN

Yo **BANCO DE OCCIDENTE S.A.**, 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.



KAREN LILIANA GONZALEZ DIAZ

**C.C. No. 52.845.042
Apoderada Especial
BANCO DE OCCIDENTE S.A.
NIT. 890.300.279-4
ACREEDOR HIPOTECARIO**



ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

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

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: EDIFICIO HABITAT ART
 ESTRATO: CINCO No. de unidades de vivienda: 32
 DIRECCIÓN: CALLE 122 No 45 A - 25 Y CALLE 121 No 45 A- 30
 CONSTRUCTORA: ARQUIMODERNA DC SAS
 FECHA (dd-mm-aa): 5/12/2023

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. CIMENTACIÓN

Descripción técnica y materiales utilizados:

PILOTES EN CONCRETO REFORZADO CON DIAMETROS DE 0.30 Y 0.40 MTS - VIGAS DESCOLGADAS EN CONCRETO REFORZADO Y PLACA EN MACIZA EN CONCRETO REFORZADO.

2.2. PILOTES

SI

NO

Tipo de pilotaje utilizado:

TIPO TORNILLO EN DIAMETROS DE 0.30 Y 0.40 MTS, CON PROFUNDIDADES DE 23 Y 20 MTS, FUNDIDOS EN CONCRETO REFORZADO TIPO TREMI.

2.3. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:

CONSTRUIDA EN SISTEMA TRADICIONAL DE COLUMNAS EN CONCRETO REFORZADO Y PLACAS DE ENTREPISO ALIGERADAS CON ALTURA DE 0.45 MTS, MUROS PANTALLA PARA PERIMETROS DE ASCENSOE, ESCALERAS Y LATERALES ALA EDIFICIO HASTA EL PISO 3

2.4. MAMPOSTERÍA

2.4.1. LADRILLO A LA VISTA

SI

NO

Tipo de ladrillo y localización:

LADRILLO A LA VISTA TIPO HELIOS O SIMILAR SOBRE FACHADAS PRINCIPALES

2.4.2. BLOQUE

SI

NO

Tipo de bloque y localización:

MAMPOSTERIA EN BLOQUE NUMERO 3 NUMERO 4 PARA CERRAMIENTO Y DIVISIONES DE ESPACIOS INTERNOS

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:

PAÑETE AFINADO PARA MUROS ELABORADOS EN BLOQUE, LOS MUROS DE CONTENCION Y COLUMNAS DE PARQUEADEROS CON ACABADO EN CONCRETO A LA VISTA RECUBIERTO CON PINTURA TIPO VINILO

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:

ELABORADAS EN LADRILLO A LA VISTA TIPO HELIOS O SIMILAR

2.8. PISOS AREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:

PORCELANATO PARA EN RECEPCION Y SALON COMUNAL - PISO LAMINADO PARA COWORKING Y GIMNASIO
CERAMICA PARA HALL DE CIRCULACION

2.9. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:

EN TEJA TEREMOACUSTICA SOBRE ESTRUCTURA METALICA

2.10. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:

CONCRERTO A LA VISTA Y CERAMICA UNICAMENTE PARA LA HUELLA

2.11. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:

PAÑETE A LA VISTA CON ACABADO EN PINTURA TIPO VINILO PARA MUROS ELABORADOE EN BLOQUE
EN MUROS DE CONTENCION Y COLOMNAS DE PARQUEADERO EN CONCRETO A LA VISTA CON ACABADO EN VINILO

2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:

TANQUE SUBTERRANEO ELBORADO EN CONCRETO REFORZADO E IMPERMEABILIZADO

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

Características:

3.1. ASCENSOR

SI NO

DOIS ASCENSORES CON CAPACIDAD PARA SEIS PASAJEROS C/U

3.2. VIDEO CAMARAS

SI NO

EN TUBERIA COLD ROLLED CON BRAZO ELEC TROMECANICO

3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS

SI NO

3.4. PARQUE INFANTIL

SI NO

UBICADO EN PRIMER PISO MUROS PINTADOS Y PIOS ENCHAPADO

3.5. SALÓN COMUNAL

SI NO

UBICADO EN PRIMER PIOS MUROS PINTADPS PIOSO LAMINADO

3.6. GIMNASIO

SI NO

3.7. SAUNA

SI NO

3.8. TURCOS

SI NO

3.9. PISCINA

SI NO

3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS

SI NO

INDEPENDIENTE Y UBICADO EN SOTANO

3.11. PARQUEO VISITANTES

SI NO

DIEZ UNIDADESDE LOS CULAS TRES CON DUPLICADOR

3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA

SI NO

3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA

SI NO

4. ESPECIFICACIONES DE LAS AREAS PRIVADAS

4.1. CARPINTERÍA

4.1.1. CLOSET

SI NO

Características y materiales a utilizar:

ELABORADO EN MADECOR

4.1.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS SI NO Características y materiales a utilizar:
ENTAMBORADAS EN LAMINAS DE MADECOR

4.1.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL Características y materiales a utilizar:
MACIZA ELABORADA EN MADECOR

4.2. ACABADOS PISOS Materiales a utilizar :

4.2.1. ZONAS SOCIALES	PISO LAMINADO
4.2.2. HALL'S	PIOSO LAMINADO
4.2.3. HABITACIONES	PISO LAMINADO
4.2.4. COCINAS	PORCELANATO BRILLANTE
4.2.5. PATIOS	CERAMICA ANTIDESLIZANTE

4.3. ACABADOS MUROS Materiales a utilizar:

4.3.1. ZONAS SOCIALES	MUROS CON ACABADO EN ESTUCO Y PINTURA
4.3.2. HABITACIONES	MUROS CON ACABADO EN ESTUCO Y PINTURA
4.3.3. COCINAS	ACABADOS EN ESTUCO Y PINTURA Y PORCELANATO UNICAMENTE EN ZONAS HUMEDAS
4.3.4. PATIOS	ACABADOS EN ESTUCO Y PINTURA Y CERAMICA UNICAMENTE EN ZONAS HUMEDAS

4.4. COCINAS Características:

4.4.1. HORNO	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	CHALLENGER ELECTR9ICO
4.4.2. ESTUFA	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	CMARCA CHALLENGER CUATRO MPUESTOS A GAS
4.4.3. MUEBLE	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	ELABORADOS EN MADECOR CON FRENTE EN FORMICA Y ALTO BRILLO
4.4.4. MESÓN	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	QUARZTONE - MESON AUXILIRA EN AGLOMERADO ENCHAPADO EN FORMICA
4.4.5. CALENTADOR	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	MARCA CHALLENGER A GAS
4.4.6. LAVADERO	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	EN FIBRA DE VIDRIO

4.5. BAÑOS Características:

4.5.1. MUEBLE	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	EN MADECOR ENCHAPADO EXTERIORMENTE EN FORMICA
4.5.2. ENCHAPE PISO	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	EN CERAMICA
4.5.3. ENCHAPE PARED	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	EN CERAMICA UNICXAMENTE SOBRE ZONAS HUMEDAS
4.5.4. DIVISIÓN BAÑO	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	EN VIIDRIO TEMOPLADO
4.5.5. ESPEJO	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	3MM

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

	CURADORA URBANA No. 1 - Bogotá D.C.	No. DE RADICACIÓN	PÁGINA
	ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA	11001-1-21-4215	1
Acto Administrativo No. 11001-1-22-2800		FECHA DE RADICACIÓN	
FECHA DE EXPEDICIÓN: 18 AGO 2022		10-nov.-2021	
FECHA DE EJECUTORIA: 22 SEP 2022		CATEGORIA: II	

La Curadora Urbana No. 1 de Bogotá D.C., ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA, en ejercicio de las facultades legales que le confieren las Leyes 386 de 1997, Ley 810 de 2003, sus Decretos Reglamentarios, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y Decreto Distrital 670 de 2017

RESUELVE

OTORGAR LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL, APROBACIÓN DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL para el predio urbano localizado en la(s) dirección(en) CL 122 45 A 25 (ACTUAL) / CL 121 45 A 30 (ACTUAL) con Cdp(s) AAA0121MBFZ / AAA0121LZOE Matricula(s) Inmobiliaria(s) 50N695631 / 50N292846; Número de Manzana Catastral 032 y lote(s) de manzana catastral 015 / 002; Manzana Urbanística U del Lote Urbanístico 5 / 6, correspondiente a la Urbanización EL BATÁN (Localidad Suba). PARA DOS (2) EDIFICACIONES EN CUATRO (4) PISOS HABITABLES MÁS UNO (1) NO HABITABLE Y UN (1) SÓTANO DESTINADA AL USO DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR NO V.I.S. (TREINTA Y DOS UNIDADES DE VIVIENDA) CON TREINTA Y DOS (32) ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS, DIEZ (10) ESTACIONAMIENTOS PARA VISITANTES, DE LOS CUALES UNO SE DESTINA A PERSONAS EN CONDICIÓN DE MOVILIDAD REDUCIDA, TRECE (13) BICICLETEROS Y ONCE (11) DEPÓSITOS TITULAR(ES), ARQUIMODERNA DC S.A.S (POSEEDOR) con NIT 901162408-4 (Representante Legal: CARO HERNANDEZ JAIME HUMBERTO con CC. 6776505) Constructor responsable: CARO HERNANDEZ JAIME HUMBERTO con CC. 6776505 Matr: 25700-49614 CND. Características básicas:

1. MARCO NORMATIVO			
1.1 POT-UPZ	a. UPZ No. 20 (La Alhambra) Deor. 0397 DE 2004	b. SECTOR NORMATIVO: 1	c. USOS: I
e. AREA ACTIVIDAD:	RESIDENCIAL	f. ZONA:	RESIDENCIAL NETA
g. TRATAMIENTO:	CONSOLIDACION	h. MODALIDAD:	DENSIFICACION MODERADA
1.2 ZN RIESGO:	a. Remoción en Masa: No	b. Inundación: No	1.3 MICRO - ZONIFICACIÓN: LAGUSTRE-200

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO						
DESCRIPCIÓN USO	2.1 USOS			2.2. ESTACIONAMIENTOS		2.3 DEMANDA A
	VIS	ESCALA	No UNIDADES	PRIV	VIS-PUB / BICICL	
Vivienda Multifamiliar	No	No Aplca	32	32	10 / 13	2.4 ESTRATO 5
Sistema: Loteo Individual	Total despues de la intervención:		32	32	10 / 13	

3. CUADRO DE AREAS									
3.1. NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:		EDIFICIO HABITAT - ART P.H.						ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN: 1	
3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO		3.3 AREAS CONSTR.							
LOTE	715.00	VIVIENDA	2.905.63	Reconstruim.	0.00	Amoliación	0.00	SUBTOTAL	2.905.63
SÓTANO (S)	676.00	COMERCIO	0.00		0.00		0.00	Adecuación	0.00
SEMI SÓTANO	0.00	OFICINAS / SERVICIOS	0.00		0.00		0.00	Modificación	0.00
PRIMER PISO	430.00	INSTIT /DOTAC	0.00		0.00		0.00	Reforzam.	0.00
PISOS RESTANTES	1799.63	INDUSTRIA	0.00		0.00		0.00	TOTAL	0.00
TOTAL CONSTRUIDO	2905.63	TOTAL INTERVENIDO	2.905.63		0.00		0.00		2.905.63
LIBRE PRIMER PISO	295.00	GESTION ANTERIOR					0.00	DEMOLICIÓN TOTAL:	629.43
		TOTAL CONSTRUIDO					2.905.63	M. LINEALES DE CERRAMIENTO:	0

4. EDIFICABILIDAD									
4.1 VOLUMETRÍA			4.2 TIPOLOGIA Y AISLAMIENTOS				4.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO		
a. No PISOS HABITABLES	4		a. TIPOLOGIA		CONTINUA		a. ANTEJARDIN		
b. ALTURA MAX EN METROS	18,35 y 15,98		b. AISLAMIENTO		MTS		NIVEL		3,50 metros por la CL 122
c. SÓTANOS	1		LATERAL						3,50 metros por la CL 121
d. SEMISÓTANO	NO PLANTEA		LATERAL						
e. No EDIFICIOS	2		POSTERIOR		13,00 x 10,00		T		b. CERRAMIENTO
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1		POSTERIOR						Altura: NO APLICA mts - Longitud: 0 mts
g. PISO EQUIP. Y/O ESTACION	SI		ENTRE EDIFICACIONE						c. VOLADIZO
h. AREA BAJO CUBIERTA INCL	No		PATIOS		(4) 4,00 x 4,00		T		1,00 metros por la CL 122
i. INDICE DE OCUPACIÓN	0,60								0,90 metros por la CL 121
j. INDICE DE CONSTRUCCIÓN	2,19								d. RETROCESOS
4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			4.5 ESTRUCTURAS				h. DIMENSIÓN DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PÚBLICOS		
DESTINACIÓN	%	Mts	a. TIPO DE CIMENTACION	PLACA - PILOTES		0			
ZONAS RECREATIVAS	49,19	96,28	b. TIPO DE ESTRUCTURA	PORTICOS EN CONCRETO DMO		CURADORA URBANA 5958			
SERVICIOS COMUNALES	50,89	99,62	c. METODO DE DISEÑO	Resistencia ultima					
ESTACIONAM. ADICIONALE	NO PLANTEA	0	d. GRADO DESEMPEÑO ELEM. NO ESTRUCTURALES	Bajo					
			e. ANALISIS SISMICO	Análisis dinámico elástico (Modal)					

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

Planos Arquitectónicos (13) / Planos Alinderamiento (9) / Proyecto División (1) / Planos Estructurales (25) / Memoria de Cálculo (2) / Estudios de Suelos (1)

6. PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO

1. UBICACION NORMATIVA SEGUN NOMENCLATURA ACTUAL.

2. AREA Y LINEEROS SEGUN POLIGONOS DE MATRICULA INMOBILIARIA INSCRITOS EN PLANO DE LOTEO S 664-1.

3. LA EDIFICACION DEBERA TENER EN CUENTA EL CÓDIGO ELECTRICO COLOMBIANO N.T.C. 2008 Y EL REGLAMENTO TÉCNICO DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS - RETIE - RESOLUCIÓN 90708 DE AGOSTO 30 DE 2013

ARTICULO 2 - DISTANCIAS DE SEGURIDAD - Y CONTROLAR EL RIESGO POR REDES ELÉCTRICAS AEREAAS ESPECIALMENTE EN LO RELACIONADO CON LA DISTANCIA MÍNIMA (ESTABLECIDA POR COENSA) QUE DEBE TENER LA FACHADA RESPECTO DE ESTAS REDES AEREAAS.

4. EL TITULAR DE LA LICENCIA DEBERA CONSTRUIR LOS ANDENES CORRESPONDIENTES AL PROYECTO EN ERECTO CUMPLIMIENTO DE LOS DECRETOS 803 DE 2007 Y 208 DE 2018 - CARTILLA DE ANDENES.

5. SE APROBAREN LOS PLANOS DE AJUSTAMIENTO Y CUADRO DE AISLAMIENTO CON ALTURA DE 2,50 MTS EN PRIMER PISO.

6. SE APROBARE 20,00 ML. CORRESPONDIENTE AL CERRAMIENTO DE AISLAMIENTO CON ALTURA DE 2,50 MTS EN PRIMER PISO.

7. VER SELLO DE OBSERVACIONES EN PLANOS ARQUITECTONICOS. EL TITULAR DEL TRÁMITE ACTUA EN CALIDAD DE POSEEDOR DEL PREDIO, RAZÓN POR LA CUAL SE EFECTUO LA PUBLICACION DEL TRÁMITE EN LA PÁGINA WEB DE ESTE DESPACHO Y LA PARTE RESOLUTIVA DEL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO SE PUBLICARA EN UN DIARIO DE AMPLIA CIRCULACION.

SE ADVERTIR AL SOLICITANTE QUE EL REGISTRO DE LA ESCRITURA PÚBLICA QUE CONTENGA EL SOMETIMIENTO AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, DEPENDERÁ DEL PROCESO DE CALIFICACION DE LA RESPECTIVA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS, TENIENDO EN CUENTA QUE EL TITULAR DE LA SOLICITUD ACTUA COMO POSEEDOR. ESTE PROYECTO SE ESTUDIO BAJO LA VIGENCIA DEL REGLAMENTO COLOMBIANO DE CONSTRUCCIÓN SISMO RESISTENTE NSR-10 REQUERIE CONTROL DE MATERIALES DE CONFORMIDAD CON LA LEY 1796 DEL 13 DE JULIO DE 2016, TITULO I DEL REGLAMENTO NSR-10 Y EL DECRETO NACIONAL 1203 DE 2017. EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEBE CUMPLIR LOS REQUISITOS DEL TITULO J Y K DE NSR-10, SEGUN EL LITERAL A.1.3.4.5 DEL REGLAMENTO NSR-10 EL URBANIZADOR O CONTRATISTA ES RESPONSABLE DE RECOPIRAR Y VERIFICAR LAS MEMORIAS DE CÁLCULO Y DETALLES DE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES, INDICADOS EN PLANOS ARQUITECTONICOS SEGUN LA RESOLUCIÓN 0017 DE 2017 DE LA COMISION ASESORA PERMANENTE PARA EL REGIMEN DE CONSTRUCCIONES SISMO RESISTENTES. SE DEBE CUMPLIR CON LOS REQUISITOS DE H.2.2.3 ASESORIA GEOTÉCNICA EN LAS ETAPAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN. EL PROYECTO FUE REVISADO EXTERNAMENTE POR EL INGENIERO JOSE MARIA NAVARRO ORTIZ CON MATRICULA No.25202-2416 CND, QUIEN ASUME RESPONSABILIDADES CON MEMORIAL ENTREGADO, FIRMA DE PLANOS Y MEMORIAS DE CÁLCULO Y SU FIRMA EN EL FORMULARIO.

PUBLIQUESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

VIGENCIA Y PRORROGA: ESTA LICENCIA TIENE UNA VIGENCIA DE VERTICUTADIA (24) MESES PRORROGABLES POR UNA SOLA VEZ POR UN PLAZO ADICIONAL DE DOCE (12) MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU EJECUTORIA.

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

SEGUN LA UPZ NO 20 LA ALHAMBRA, EL PREDIO OBJETO DE SOLICITUD SE ENCUENTRA EN SECTOR NO GENERADOR DE PLUSVALIA.

APROBACION CURADURIA URBANA No. 1 - ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA

Vo. Bo. Jurídica	Vo. Bo. Ingeniería	Vo. Bo. Arquitectura	Vo. Bo. Director Grupo	FIRMA CURADORA
BOGOTÁ T.P. 4852235	DOUGLAS CALLE MEDINA APOLO T. MARCONADO # INGENIERO T.P. 08202-73094 ATEL. T.F. A22062014-79169205	ARQUITECTO	ARQUITECTO T.P. 25700-2438	

	CURADORA URBANA No. 1 - Bogotá D.C.		No. DE RADICACIÓN	PÁGINA
	ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA		11001-1-21-4215	2
Acto Administrativo No. 11001-1-22-2800		FECHA DE RADICACIÓN		
FECHA DE EXPEDICIÓN: 18 AGO 2022		FECHA DE EJECUTORIA: 22 SEP 2022		CATEGORÍA: II

7. IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	ÁREA DECL.	VALOR
Delineación Urbana	0002232004337	10-ago-22	2.905,63	\$10.140.000

OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

- Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
- Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
- Cuando se trate de licencias de construcción, para obra nueva o reconocimiento, solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015, o la norma que la modifique o sustituya.
- Someterse el proyecto a una supervisión técnica independiente en los términos que señalan las normas de construcción sismo resistentes en los casos en que la requiere.
- Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
- Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
- Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título 1 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6 de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en la Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.
- Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el Distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso 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.
- Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
- Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
- Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
- Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o el Distrito Capital en ejercicio de sus competencias.
- Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del Decreto 1077 de 2015 en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles, en caso que aplique.
- Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015 la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.
- El constructor deberá prever los sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos previstos en los Artículos 2.3.2.2.1 y siguientes del Decreto 1077 de 2015.
- Contar con la respectiva autorización de vallas, avisos y cualquier otra forma de publicidad exterior visual. (Acuerdo 1 de 1998 y sus modificaciones y reglamentaciones).
- Cumplir con la Cartilla de Andenes de Bogotá D.C. (Decreto Distrital 308 de 2018).
- Esta licencia no autoriza tala de árboles, para lo cual deberá contar con autorización de la respectiva Entidad.
- Cumplir con disposiciones del Código de Policía, en especial las referentes a los comportamientos de integridad urbanística, a la seguridad de las construcciones, espacio público, deberes generales, contaminación auditiva, residuos sólidos, disposición de escombros y desechos de construcción (Ley 1801 de 2016 y Decreto Nacional 555 de 2017).
- Las zonas clasificadas en riesgo por remoción o inundación los responsables de las obras deben consultar al IDIGER sobre las medidas de mitigación previo a la ejecución de las obras.
- El titular de la Licencia está obligado a instalar un aviso, antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, el cual deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra. (Artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015).
- En caso de contar con campamento de obra en espacio público deberá dar cumplimiento a la Resolución 18264 de 2014 expedida por el IDU.
- El titular deberá presentar y pagar la declaración del impuesto de delineación urbana, dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de licencia incluida su prórroga, lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008. (Artículo 8 del Acuerdo 352 de 2008).
- Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP). (Resolución 630 de 2019 UAESP, o la norma que la modifique, sustituya o adicione).
- Para los proyectos radicados en legal y debida forma a partir del año 2022, en la modalidad de obra nueva, antes de realizar la primera transferencia de dominio de las nuevas unidades de vivienda que se construyan en proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal, unidades inmobiliarias cerradas, loteo individual o cualquier otro sistema, incluyendo proyectos de uso mixto, que generen cinco (5) o más unidades habitacionales para transferirlas a terceros, el constructor o enajenador de vivienda nueva, deberá constituir un mecanismo de amparo para cubrir los eventuales perjuicios patrimoniales ocasionados al propietario o sucesivos propietarios de tales viviendas, cuando dentro de los diez (10) años siguientes a la expedición de la certificación técnica de ocupación, la construcción perezca o amenace ruina en todo o en parte por cualquiera de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2080 del Código Civil y detalladas en el artículo 2.2.6.7.1.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015.
- El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma. Por su parte, los profesionales que intervienen en el proceso constructivo de las viviendas, deberán responder, con su patrimonio o con cualquier medio idóneo, por los eventuales perjuicios que ocasionare el indebido ejercicio de su labor, de acuerdo con los regímenes de responsabilidad civil y/o penal. Ni el constructor, ni el enajenador, ni la entidad financiera o aseguradora que emita el mecanismo de amparo podrán excusarse de cumplir con su obligación de amparar los perjuicios patrimoniales al propietario o sucesivos propietarios, alegando como eximente la responsabilidad de los profesionales que intervinieron en el proceso constructivo.
- Cumplir con las disposiciones contenidas en el Reglamento Técnico para las Redes Internas de Telecomunicaciones - RITEL adoptadas en las Resoluciones Nos. 5050 de 2016, 5405 de 2016 y 5993 de 2020 de la Comisión de Regulación de Comunicaciones - CRC y las Resoluciones, así como las que la modifique.
- Dar cumplimiento al Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETEIE) adoptado mediante Anexo General de la Resolución 90708 de 2013 y sus modificaciones (Resoluciones 90307 de 2013, 90795 de 2014, 40492 de 2015, 40157 de 2017 y 40259 de 2017) expedidas por el Ministerio de Minas y Energía y las normas que la modifican, sustituyen o adicionan, y la adopción de carácter permanente efectuada mediante Resolución 40908 de 2018.
- El constructor o urbanizador deberá informar a la entidad prestadora de los servicios públicos la terminación de la conexión temporal, para que éste inicie la facturación individual del inmueble o de los inmuebles que se someten al reglamento de propiedad horizontal.