



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

1

ENAJENADOR: <u>TULUM 23 SAS</u>				
Nombre del Proyecto: <u>TULUM.</u>				
(La presente revisión no constituye la radicación de documentos de que trata el Art. 71 de la Ley 962/05)				
1. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS				
DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	N/A	OBSERVACIONES
Registro como enajenador	Validar que el enajenador este registrado y que el registro se encuentre activo en SIDIVIC.	✓		
Radicaciones anteriores	Verificar que el proyecto o etapa que se esta presentando no tenga radicación de documentos vigente (Ver SIDIVIC).	✓		
Certificado de tradición y libertad del inmueble en el que se desarrolla el proyecto.	Expedición no debe ser superior a 3 meses.	✓		
	Ausencia de afectaciones o limitaciones al dominio (embargos, demandas, afectación familiar) El enajenador es único titular del dominio, de lo contrario adjuntar coadyuvancia.	✓		
Copia de los modelos de los contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes.	Aporta por lo menos uno de los siguientes documentos: Modelo de promesa de venta, vinculación como beneficiario de área o documento que haga sus veces, o comunicación escrita que indique que para el caso no aplica. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).	✓		
	Aporta modelo de minuta de escritura. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).	✓		
Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado por hipoteca.	Anexar formato Certificación de Acreedor Hipotecario- PM05-FO125 diligenciado por el banco con prorratas anexas si el acreedor es entidad crediticia.		X	
	Carta del acreedor particular que expresa textualmente la obligación de ley.		X	
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.			X
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.			X
	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: 240128113888373949

Nro Matrícula: 50N-67922

Pagina 1 TURNO: 2024-39891

Impreso el 28 de Enero de 2024 a las 06:12:45 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 28-09-1972 RADICACIÓN: 72057909 CON: DOCUMENTO DE: 22-09-1994

CODIGO CATASTRAL: AAA0107LUWWCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO SITUADO EN LA URBANIZACION SANTA PAULA MARCADO CON EL NUMERO 1. DE LA MANZANA 52. (OCCIDENTAL) Y LINDA: NORTE EN EXTENSION DE 18.10 METROS CON LA DIAGONAL 110. : ORIENTE: EN 26.11 METROS CON EL LOTE NUMERO 2. DE LA MISMA MANZANA 52: OCCIDENTE: EN EXTENSION DE 21.02 METROS CON EL LOTE NUMERO 12. DE LA MISMA MANZANA Y URBANIZACION. ESTE LOTE TIENE UN AREA DE 410.03 METROS CUADRADOS.— SEGUN ESCRITURA # 1828 ACLARAN QUE LOS LINDEROS CORRECTOS SON: POR EL NORTE, EN EXTENSION APROXIMADA 18.10 MTS CON LA DIAGONAL 110, ANTES DIAGONAL 112; POR EL SUR, EN EXTENSION APROXIMADA DE 17.40 MTS CON EL LOTE # 3 DE LA MANZANA 52; POR EL ORIENTE, EN EXTENSION APROXIMADA DE 26.11 MTS CON EL LOTE # 2 DE LA MANZANA 52; POR EL OCCIDENTE, EN EXTENSION APROXIMADA DE 21.02 MTS CON EL LOTE # 12 DE LA MANZANA 52 EL LOTE ASI ALINDERADO TIENE UNA CABIDA DE 410.03 MTS.2 EQUIVALENTES A 640.67 V.2. -

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

COMPA/IA URBANIZADORA CARPI LTDA ADQUIRIO POR APORTE DE ALICIA VALIEREZ DE FRANZA SEGUN ESC 3989 DE 20 DE SEPTIEMBRE DE 1.962 NOT 7A DE BOGOTA, REGISTRADA AL LIBRO 1. N. 8963 A DE 1.963 POR ESTA MISMA ESCRITURA SE REFORMO LA SOCIEDAD URBANIZACION LOS MOLINOS LTDA CONSTITUIDA 931 SW 7 DE MARZO DE 1.962 NOT 7A. DE BOGOTA. ESTA REFORMA CONSIS-TE QUE EN LO SUCESIVO SE DENOMINARA CIA URBANIZADORA CAPRI LTDA

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CL 112 15 15 (DIRECCION CATASTRAL)

1) DIAGONAL 110 16-29 LOTE 1 MANZANA 52

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 21-01-1971 Radicación:

Doc: ESCRITURA 6997 del 03-12-1970 NOTARIA 5 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: COMPA/IA URBANIZADORA CAPRI LTDA.

A: CASTILLO REY ALFONSO

CC# 94686

X



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

Certificado generado con el Pin No: 240128113888373949

Nro Matrícula: 50N-67922

Pagina 2 TURNO: 2024-39891

Impreso el 28 de Enero de 2024 a las 06:12:45 PM

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

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

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 21-01-1971 Radicación:

Doc: ESCRITURA 6997 del 03-12-1970 NOTARIA 5 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 340 CONDICION RESOLUTORIA

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

DE: COMPA/IA URBANIZADORA CAPRI LTDA.

A: CASTILLO REY ALFONSO

CC# 94686 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 26-01-1971 Radicación:

Doc: ESCRITURA 6997 del 03-12-1970 NOTARIA 5 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$34,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: CASTILLO REY ALFONSO

CC# 94686 X

A: COMPA/IA URBANIZADORA CAPRI LTDA.

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 20-09-1972 Radicación: 72057909

Doc: ESCRITURA 4222 del 24-09-1972 NOTARIA 2 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$68,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRA-VENTA

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

DE: CASTILLO REY ALFONSO

CC# 94686

A: PERES DE HARKER OLGA

CC# 20155263 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 08-04-1976 Radicación: 1976-

Doc: ESCRITURA 6861 del 31-10-1974 NOTARIA 5 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 2 ✓

ESPECIFICACION: : 741 CANCELACION CONDICION RESOLUTORIA

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

DE: COMPA/IA URBANIZADORA CAPRI LTDA.

A: CASTILLO REY ALFONSO

CC# 94686 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 08-04-1976 Radicación:

Doc: ESCRITURA 6861 del 31-10-1974 NOTARIA 5 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: COMPA/IA URBANIZADORA CAPRI LTDA.

A: CASTILLO REY ALFONSO

CC# 94686 X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240128113888373949

Nro Matrícula: 50N-67922

Pagina 3 TURNO: 2024-39891

Impreso el 28 de Enero de 2024 a las 06:12:45 PM

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

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

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 19-07-1976 Radicación: 76051527

Doc: ESCRITURA 1828 del 05-07-1976 NOTARIA 2 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 ACLARACION ESCRITURA 4222/72 EN CUANTO FALTANTE LINDERO SUR.

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

DE: CASTILLO REY ALFONSO

CC# 94686

A: PEREA DE HARKER OLGA

X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 27-06-2014 Radicación: 2014-44790

Doc: OFICIO EE29837 del 25-06-2014 CATASTRO BOGOTA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA: 0214 LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA

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

DE: UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL

A: PERES DE HARKER OLGA

CC# 20155263

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 16-11-2021 Radicación: 2021-78785

Doc: ESCRITURA 3741 del 03-11-2021 NOTARIA TREINTA Y NUEVE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: PEREA DE HARKER OLGA MARIA THERESIA

A: GOMEZ HARKER NICOLAS

CC# 79982394 X 1/3 PARTE

A: HARKER FRANCO PABLO

CC# 1020726629 X 50% DE 1/3 PARTE

A: HARKER MARTINEZ SIMON CAMILO

CC# 80083173 X 50% DE 1/3 PARTE

A: URREA HARKER JUAN CAMILO

CC# 1018452637 X 1/3 PARTE

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 30-01-2023 Radicación: 2023-3719

Doc: OFICIO 2834 del 25-01-2023 UNIDAD ADMINISTRATIVA DE CATASTRO DISTRITAL de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA LIQUIDACION DE EFECTO PLUSVALIA

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

DE: UNIDAD ADMINISTRATIVA DE CATASTRO DISTRITAL DE BOGOTA.

A: PERES DE HARKER OLGA

CC# 20155263

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 19-01-2024 Radicación: 2024-3157

Doc: ESCRITURA 1730 del 15-11-2023 NOTARIA NOVENA 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: 240128113888373949

Nro Matrícula: 50N-67922

Pagina 4 TURNO: 2024-39891

Impreso el 28 de Enero de 2024 a las 06:12:45 PM

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

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

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

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

- DE: GOMEZ HARKER NICOLAS CC# 79982394
- DE: HARKER FRANCO PABLO CC# 1020726629
- DE: HARKER MARTINEZ SIMON CAMILO CC# 80083173
- DE: URREA HARKER JUAN CAMILO CC# 1018452637

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO TULUM 27

X NIT 8300538122

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *11*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2007-9489 Fecha: 18-08-2007

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-39891

FECHA: 28-01-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA
REGISTRADORA PRINCIPAL





T: 57 (1) 6447700
Carrera 15 # 82 - 99
Bogotá, Colombia

Bogotá D.C., 17 de enero de 2024

Señores
SECRETARIA DEL HÁBITAT
Bogotá D.C.

**REFERENCIA: FIDEICOMISO TULUM 27
COADYUVANCIA**

Respetados Señores:

FRANCISCO JOSE SCHWITZER SABOGAL, mayor de edad domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 93.389.382 de Ibagué, actuando en mi calidad de representante legal de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., Sociedad de servicios financieros, domiciliada en Bogotá D.C., legalmente constituida mediante Escritura pública 545 del 11 de febrero de 1.986, otorgada en la notaría 10ª del círculo notarial de Cali, la cual acredito con el certificado expedido por la superintendencia Financiera, sociedad que para efectos del presente documento obra como vocero del Patrimonio Autónomo FIDEICOMISO TULUM 27, por instrucción de la Sociedad TULUM SAS identificada con NIT 901.597.732, ostenta la calidad de FIDEICOMITENTE, manifestamos que coadyuvamos la solicitud de radicación de documentos para la enajenación de inmuebles, sobre los predios identificados con matrícula inmobiliaria N°50N-67922 que es de propiedad de Alianza Fiduciaria S.A. como vocera del **FIDEICOMISO TULUM 27**.

TULUM SAS identificada con NIT 901.597.732, en calidad de FIDEICOMITENTE, en los términos del contrato de Fiducia Mercantil está encargada de llevar a cabo por su cuenta y riesgo la estructuración jurídica, financiera, comercial y administrativa del mencionado proyecto, siendo responsables de la terminación, desarrollo, construcción y especificaciones de los bienes resultantes del mismo, por la calidad de los materiales en los términos garantizados por los proveedores, por la entrega de las unidades resultantes del proyecto, estabilidad de la obra, la veracidad de las cifras y demás obligaciones que se derivan de su calidad de fideicomitente (s) y constructor (es) del proyecto inmobiliario.

Es claro, que el otorgamiento del presente documento ni la FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISO adquieren la calidad de constructores, ni interventores y como tal no tienen responsabilidad alguna sobre el desarrollo del proyecto.

Cordialmente,

FRANCISCO JOSE SCHWITZER SABOGAL
C.C. 93.389.382 de Ibagué
Representante Legal
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

Actuando única y exclusivamente como vocera del
FIDEICOMISO TULUM 27

Jeisson
David
Cárdenas
s García

Elaboro/Dcuevas
Revisó/ Jeisson Cárdenas

PROYECTO	TULUM APARTAMENTOS
FIDUCIARIA	ALIANZA FIDUCIARIA SA
FIDEICOMISO	FIDEICOMISO TULUM 27 - ALIANZA FIDUCIARIA
PROMITENTE VENDEDOR	PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL:	COMPRADOR #1
TULUM 27 SAS NIT 901.597.732 DIRECCIÓN: Calle 92#12-73 of 201 Bogotá, D.C. Quien para efectos de este contrato obra en su calidad de FIDEICOMITENTE del fideicomiso citado. DATOS REPRESENTANTE LEGAL ANA MARÍA TORRES HERNÁNDEZ c.c.# 52.991.332 de Bogotá, D. C.	NOMBRE (S) Y APELLIDOS: C.C. # DE DIRECCIÓN: TELEFONO: CORREO ELECTRÓNICO: ESTADO CIVIL:
	COMPRADOR #2
	NOMBRE (S) Y APELLIDOS: C.C. # DE DIRECCIÓN: TELEFONO: CORREO ELECTRÓNICO: ESTADO CIVIL:

OBJETO(S) DE PROMESA DE COMPRAVENTA			
INMUEBLES(S) PRIVADOS	ÁREA CONSTRUIDA TOTAL APROX.	ÁREA PRIVADA APROX.	PRECIO TOTAL DE VENTA
APARTAMENTO			
FECHA DE FIRMA DE ESCRITURA			
NOTARÍA FIRMA ESCRITURA	Notaría 9 de Bogotá		
HORA FIRMA ESCRITURA	Cuatro de la tarde (4:00 p.m.)		
FECHA DE ENTREGA INMUEBLE	5 días hábiles después de la firma de la escritura de contado o del desembolso del crédito si es con crédito.		

FORMA DE PAGO

Por consignación de los valores, mediante el encargo fiduciario asignado. Los créditos se pagarán a la cuenta de ahorros No. 04000001779 de Bancolombia, a nombre de CARTERA COLECTIVA ABIERTA ALIANZA Identificada con el Nit. 800.194.297

DESCRIPCIÓN	VALOR	FECHA	Observación
CUOTA 1 Separación			
CUOTA Ahorros			Consignados en:
CUOTA Cesantías			Consignadas en:
CUOTA 4.			
CUOTA 5.			
CUOTA 6.			
CRÉDITO			EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) tramita presentando los documentos requeridos para el efecto a más tardar el día ___ de ___ de 202_ o que le ha sido aprobado ante o por EL BANCO _____ S.A. en adelante EL FINANCIADOR

Entre los suscritos, EL PROMITENTE VENDEDOR, y por la otra parte, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), indicados en la primera página de esta promesa (en adelante la Carátula) se ha celebrado el contrato de promesa de compraventa, contenido en las siguientes cláusulas, previas las consideraciones que se indican a continuación:

- 1) La sociedad TULUM 27 SAS, en calidad de FIDEICOMITENTE, y ALIANZA FIDUCIARIA SA en calidad de FIDUCIARIA, suscribieron el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN N.º 291239, de fecha doce (12) de mayo de dos mil veintitrés (2023) (en adelante el Contrato de Fiducia) en virtud del cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO TULUM 27 - ALIANZA FIDUCIARIA (en adelante el Fideicomiso), el cual tiene por objeto:

1. Objeto. El Contrato tiene por objeto:

1.1. La Inversión y administración de los Recursos en el Fondo;

1.2. La vinculación del (los) Adquirente(s) a las fases del Proyecto con el propósito de derivar en la adquisición de uno o varios Activo(s) Inmobiliario(s).

1.3. La entrega al Fideicomitente - Gerente de los Recursos una vez se acredite a Alianza el cumplimiento íntegro de todas las Condiciones de Giro.

1.4. La verificación del cumplimiento de las Condiciones de Giro por parte de Alianza.

1.5. La administración del Inmueble y de los demás bienes que ingresen al Fideicomiso Inmobiliario con destino al desarrollo del Proyecto.

1.6. Atender las instrucciones de pago o giro que indique el Fideicomitente - Gerente para el desarrollo del Proyecto.

1.7. Transferir el(los) Activo(s) Inmobiliario(s) resultantes del Proyecto o de sus respectivas etapas a el (los) Adquirente(s) conforme lo instruya el Fideicomitente - Gerente y en los términos previstos en el Contrato de Fiducia.

1.8. Entregar al Beneficiario (Fideicomitente - Gerente) los Excedentes, Rentas o Utilidades que se encuentren en el Fideicomiso Inmobiliario al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todos los Activo(s) Inmobiliario(s) al (los) Adquirente(s) y se hayan cubierto todos los costos y gastos del Fideicomiso Inmobiliario.

Finalidad del Contrato:

Tiene como finalidad recibir la transferencia del Inmueble, sin perjuicio de la transferencia o no de otros bienes o recursos, para que efectúe los pagos asociados al desarrollo del Proyecto de acuerdo con las instrucciones señaladas por el Fideicomitente - Gerente en este contrato y transfiera los Activo(s) Inmobiliario(s) al (los) Adquirente(s).

Nota:

El Fideicomitente - Gerente manifiesta conocer y aceptar que Alianza al momento de decidir si compromete o no su responsabilidad, evaluará, valorará y verificará el cumplimiento de las Condiciones de Giro.

El Fideicomitente - Gerente es el responsable de: La construcción del Proyecto; la legalidad de los documentos obtenidos ante las autoridades respectivas para el desarrollo de la construcción del mismo y de la obtención de los permisos, autorizaciones y documentos necesarios para su desarrollo.

- 2) Que el proyecto denominado TULUM APARTAMENTOS se desarrolla sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-67922 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá (en adelante el Lote).
- 3) Que el inmueble antes identificado fue transferido a título de adición a fiducia mercantil mediante escritura pública No. ##### del ## de XXX de 2022 de la Notaría 9 de Bogotá al FIDEICOMISO TULUM 27 - ALIANZA FIDUCIARIA, quien ejerce la propiedad fiduciaria.
- 4) EL PROMITENTE VENDEDOR suscribe las promesas de compraventa relacionadas con el proyecto, de conformidad con las obligaciones para el efecto indicadas en el Contrato de Fiducia y la transferencia de la(s) unidad(es) privada(s) objeto de esta promesa será(n) efectuada(s) conjuntamente por el Fideicomiso en su exclusiva calidad de tradente y propietario fiduciario, y por EL PROMITENTE VENDEDOR, en calidad de FIDEICOMITENTE.
- 5) Que el PROMITENTE VENDEDOR, es el único responsable del desarrollo y construcción del PROYECTO, por lo que, por su cuenta y riesgo, directamente llevarán a cabo el diseño, la construcción, la promoción, desarrollo, gerencia y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del PROYECTO. Así mismo EL PROMITENTE VENDEDOR será el único responsable respecto de dar solución y/o atender cualquier reclamación, así como de ejecutar los arreglos y/o servicios de posventas, manteniendo indemne a la ALIANZA FIDUCIARIA SA en calidad de vocera del FIDEICOMISO TULUM 27 - ALIANZA FIDUCIARIA o quien haga sus veces y según se define en el fideicomiso inmobiliario.
- 6) RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO: La gestión de ALIANZA FIDUCIARIA SA, es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. La fiduciaria no asume en virtud del contrato de fiducia suscrito con el fideicomitente con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar al PROMITENTE VENDEDOR o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso. ALIANZA FIDUCIARIA SA no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor ni gerente del Proyecto, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del proyecto TULUM

APARTAMENTOS y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización.

- 7) Con la firma de la presente promesa de compraventa EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara(n) conocer y aceptar que EL PROMITENTE VENDEDOR ostenta la calidad de enajenador de vivienda del Proyecto TULUM APARTAMENTOS, en los términos de la Ley 1796 de 2016 o la normativa que la modifique o sustituya y por tanto asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma.
- 8) Que TULUM 27 SAS en calidad de FIDEICOMITENTE saldrá al saneamiento de conformidad con la ley, por los vicios redhibitorios y vicios ocultos del inmueble en mayor extensión donde se desarrolla el PROYECTO, y las unidades resultantes del mismo.
- 9) EL PROMITENTE(S) (LOS) COMPRADOR (ES) declaran conocer el Contrato de Fiducia de que da cuenta el numeral 1) de estas consideraciones.

CLÁUSULAS

PRIMERA: OBJETO. EL PROMITENTE VENDEDOR. Se compromete a transferir a título de venta, por intermedio del FIDEICOMISO TULUM 27 - ALIANZA FIDUCIARIA cuya vocera y administradora es ALIANZA FIDUCIARIA SA, a favor de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y éste(os) se obliga(n) a comprar, por el régimen de propiedad separada u horizontal, el derecho de dominio y la posesión que tiene y ejercita sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s) que formará(n) parte de TULUM APARTAMENTOS, que hace parte de la presente promesa de compraventa (en adelante la Promesa), denominado como se indica en la Carátula, con el folio de matrícula inmobiliaria que se asigne por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá con motivo del registro del reglamento de propiedad horizontal a que será sometido el Lote.

El proyecto TULUM APARTAMENTOS se construye sobre Lote de Terreno ubicado en la Calle 112 n.º 15-15 del municipio de Bogotá, con folio de matrícula inmobiliaria número 50N-67922, de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Bogotá, con cédula catastral en mayor extensión número AAA0107LUWW que tiene la identificación, cabida y linderos que se indica al finalizar esta promesa.

PARÁGRAFO 1. CUERPO CIERTO. No obstante, la cabida y linderos, el (los) inmueble(s) se vende(n) como cuerpo cierto.

PARÁGRAFO 2. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que identificó(aron) claramente sobre los planos, las especificaciones, ubicación, calidades, condiciones y extensión superficiaria, arquitectónica, área construida y área privada del inmueble objeto de este contrato y del Conjunto al cual pertenece, así como las especificaciones y características de las zonas comunes, declarándose satisfecho(s) en cuanto a sus características. Las dimensiones de muros, vanos, ventanas, espacios y alturas pueden variar debido a los ajustes causados por modulación de materiales, exigencias técnicas y variaciones propias del proceso constructivo razones por las cuales las áreas construidas y/o privadas de las unidades inmobiliarias son aproximadas y la transferencia se realiza como cuerpo cierto. Debido al sistema constructivo, es posible que se presenten ondulaciones, irregularidades, imperfecciones, y/o fisuras en muros y placas, característica propia de los inmuebles, debido al tipo de formaleta y/o material utilizado y/o el paso de tuberías embebidas en estos, así como por el sistema constructivo. Los espesores de los muros que constan en planos no incluyen el espesor de acabados cuando los hubiere. Las ilustraciones presentadas en los planos de ventas, maqueta, publicidad, apartamento modelo, correspondientes a las unidades privadas y al Conjunto y las zonas comunes, son una representación digital o visual del diseño; por lo tanto, se pueden presentar variaciones en detalles, materiales, acabados, colores, formas, diseños de elementos, dimensiones, texturas, ubicaciones, especificaciones, materiales, áreas aproximadas, teniendo claro que las variaciones no significarán en ningún caso disminución en la calidad de la obra o en los acabados del inmueble objeto de este contrato, si los hubiere. Los muebles, enseres, equipos, aparatos y acabados utilizados en las piezas publicitarias y/o en el apartamento modelo, respecto de unidades privadas y/o de zonas comunes, son elementos de decoración que no hacen parte del apartamento o del edificio, excepto los indicados expresamente en las especificaciones que se acompañan a la presente promesa de compraventa.

PARÁGRAFO 3. La información suministrada sobre el estrato socioeconómico que puede corresponder al inmueble es estimada conforme a los predios ubicados en la zona, pero su definición la realizan y/o modifican las autoridades en cualquier momento con base en las características físicas de las viviendas y su entorno.

PARÁGRAFO 4. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) conocer y aceptar que se les ha informado suficientemente que existe la posibilidad que las unidades privadas y/o el proyecto y sus ubicaciones, especificaciones, materiales, áreas aproximadas, sean objeto de variaciones y replanteos propios de la coordinación técnica y estructural y/o de los procesos constructivos y/o como consecuencia de los trámites adelantados ante las curadurías u oficinas de planeación relativos a las licencias de construcción, los cuales no estructuran de manera alguna incumplimiento de la venta prometida.

SEGUNDA. VALOR DEL CONTRATO. El precio total del inmueble prometido en venta es el indicado en la carátula, que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a pagar a EL PROMITENTE VENDEDOR, mediante consignación de los respectivos valores como se indica en la carátula, así:

- a) La suma indicada en la CUOTA 1 de la Carátula, que EL PROMITENTE VENDEDOR declara recibida a satisfacción a la firma de este contrato, por concepto de los valores recaudados a través del encargo fiduciario de inversión con destinación específica que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) ha(n) constituido en ALIANZA FIDUCIARIA SA para la separación de la unidad de vivienda objeto del presente contrato.
- b) La suma indicada en la CUOTA Ahorros de la Carátula, con el producto de los depósitos efectuados a la fecha y/o por realizar en la cuenta allí señalada. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) autoriza(mos) irrevocablemente a la Entidad Financiera para que le sea pagada, girada o abonada en cuenta directa e incondicionalmente, a favor de FIDEICOMISO TULUM 27 - ALIANZA FIDUCIARIA o de quien éste indicare;
- c) La suma indicada en la CUOTA Cesantías de la Carátula, con el producto de las cesantías depositadas que se discriminan en la carátula, suma(s) que por virtud del presente documento EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) autoriza(mos) irrevocablemente al(los) citado(s) Fondo(s), para que le sea(n) pagada(s), girada(s) o abonada(s) en cuenta directa e incondicionalmente, a favor de EL FIDEICOMISO TULUM 27 - ALIANZA FIDUCIARIA, o de quien éste indicare;
- d) La suma del CRÉDITO indicada en la Carátula que pagará(n) EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) en un plazo máximo de un (1) mes, contado(s) a partir de la firma de la escritura de compraventa e hipoteca de primer grado a favor del FINANCIADOR, pagadera a la presentación a EL FINANCIADOR del folio de matrícula donde conste el registro de la escritura pública de compraventa prometida y entrega de la primera copia de la escritura, y que por virtud del presente documento EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) autoriza(n) irrevocablemente a dicha entidad crediticia para que le sea pagada, girada o abonada en cuenta directa e incondicionalmente a favor de EL FIDEICOMISO TULUM 27 - ALIANZA FIDUCIARIA, o de quien éste indicare.

PARÁGRAFO 1. Si algún pago llegare a señalarse con cinco (5) días hábiles o menos de la fecha de firma de la escritura de venta prometida, el pago respectivo deberá realizarse con cheque de gerencia a favor de EL FIDEICOMISO TULUM 27 - ALIANZA FIDUCIARIA, o de quien éste indicare.

PARÁGRAFO 2. PRESENTACIÓN DOCUMENTOS PARA EL TRÁMITE Y/O EL DESEMBOLSO DEL CRÉDITO. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a presentar oportunamente ante EL PROMITENTE VENDEDOR y ante el FINANCIADOR, los documentos necesarios para tramitar y obtener la preaprobación y aprobación del crédito y el desembolso del crédito aprobado para la adquisición del inmueble objeto de esta promesa, reuniendo y presentando oportunamente los requisitos que se exijan para el efecto, y que declara(n) conocer. Si en el curso de este trámite EL FINANCIADOR exigiere otro(s) documento(s) deberá(n) presentarlo(s) EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) en el plazo que le fije el citado EL FINANCIADOR y/o en su defecto que fije EL PROMITENTE VENDEDOR. Igualmente se obliga(n) EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) a otorgar oportunamente los documentos y garantías que exija EL FINANCIADOR necesarios para el desembolso del crédito o derivados de este, y efectuar los pagos que resulten necesarios, en forma inmediata. En los eventos anteriores si EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no diere(n) cumplimiento a los requisitos o plazos fijados, se tendrá por incumplido y/o desistido el contrato por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), con las facultades y consecuencias a favor de EL PROMITENTE VENDEDOR de que trata este contrato.

PARÁGRAFO 3. COLABORACIÓN TRÁMITE DEL CRÉDITO. EL PROMITENTE VENDEDOR podrá colaborar, sin que asuma responsabilidad alguna por tal hecho, con EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) en el trámite de los documentos con destino a EL FINANCIADOR, lo cual no exonera ni disminuye la responsabilidad de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) que es exclusivamente de su cargo.

PARÁGRAFO 4. Si EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) ha(n) obtenido u obtuviere(n) crédito con entidad financiera, se obliga(n) a constituir hipoteca en primer grado a favor de dicha entidad e instruye(n) en forma irrevocable mediante

este documento al FINANCIADOR para que el dinero producto del crédito a su favor sea desembolsado a FIDEICOMISO TULUM 27 - ALIANZA FIDUCIARIA, o a quien éste indicare.

PARÁGRAFO 5. MENOR FINANCIACIÓN: En caso de que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) tramite(n), reciba(n) u opte(n) por utilizar una financiación inferior a la suma señalada que pagará(n) por conducto de EL FINANCIADOR o se venza el crédito otorgado o decida(n) no utilizar total o parcialmente la financiación, deberá(n) pagar la diferencia dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en que por cualquier medio sea manifiesta dicha intención y, si esta no se manifestare, a más tardar diez (10) días hábiles antes de la fecha prevista de otorgamiento de la escritura pública de compraventa prometida, caso en el cual la escritura pública prometida se otorgará por EL PROMITENTE VENDEDOR, a la misma hora y notaría ya señaladas, si aquel(los) hubiere(n) cumplido sus obligaciones y pagado el saldo total del precio a EL FIDEICOMISO TULUM 27 - ALIANZA FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO 6. NEGACIÓN DEL CRÉDITO Y PERSISTENCIA DEL CONTRATO. En el evento de que EL FINANCIADOR negare la concesión o desembolso del crédito a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), y éste(os), expresamente por escrito presentado dentro de los tres (3) días siguientes a la fecha del documento de negativa respectivo, persistiere(n) en el contrato, el pago del saldo del precio objeto de financiación se efectuará por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) el décimo día hábil siguiente a la fecha de la comunicación de EL FINANCIADOR negando el crédito o su desembolso, y la escritura pública se otorgará si aquel hubiere cumplido oportunamente sus obligaciones y pagado el saldo total del precio a EL FIDEICOMISO TULUM 27 - ALIANZA FIDUCIARIA.,

PARÁGRAFO 7. En todo caso una vez el Crédito haya sido preaprobado, aprobado y/u otorgado, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga a mantener las circunstancias patrimoniales personales y de comportamiento de pagos que hayan sido determinantes para la mencionada preaprobación, aprobación u otorgamiento, y, en caso contrario habrá lugar a aplicar la pena por incumplimiento.

PARÁGRAFO 8. COSTOS DEL CRÉDITO. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) puede acudir libremente ante entidad financiera para obtener crédito que le financie el saldo del precio del inmueble. El PROMITENTE VENDEDOR no otorga dicho crédito ni tiene responsabilidad alguna en el trámite, aprobación o desembolso del citado crédito que constituye una relación exclusiva entre la entidad crediticia y EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), sin perjuicio de la colaboración en su trámite que realice EL(LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR y de la necesaria coordinación para el pago y/o desembolso correspondiente. La obtención de crédito para el pago del saldo del precio implica unos gastos o costos, que deberá asumir íntegramente EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y cuya cuantía determina la entidad financiera a la que acuda, relacionados con los estudios de crédito, estudios de títulos, avalúos de la(s) unidad(s) privada(s), garantías, constitución de hipoteca, pago de seguros y demás conceptos que en dicha entidad o por razón del trámite, aprobación y desembolso del crédito, se le cobren. Cada entidad financiera tiene sus respectivas políticas de exigencia y cobro de los requisitos que exige para el estudio, preaprobación, aprobación y desembolso del crédito, por lo que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a informarse oportunamente de tales requisitos y condiciones y a pagar en forma inmediata los valores que por concepto de avalúos, estudios de títulos, timbres, primas de seguro etc. le(s) cobre EL FINANCIADOR para perfeccionar el crédito, así como los timbres de pagarés y demás documentos que deben otorgarse en desarrollo de dicho crédito. En todo caso autoriza(n) a EL PROMITENTE VENDEDOR para realizar, si así lo tiene a bien, tales pagos por su cuenta, obligándose a reembolsárselos en forma inmediata y facultándolo para imputar cualquier suma que reciba a este pago.

PARÁGRAFO 9. IMPUTACIÓN DE LOS PAGOS. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) faculta(n) a EL PROMITENTE VENDEDOR, para efectuar la imputación de los pagos, en el orden que estime pertinente, aún después de otorgada la escritura pública prometida, a las obligaciones pendientes, garantizadas o no, a cargo de aquel(los) a favor de éste último, sea que los pagos se realicen directamente o por conducto de EL FINANCIADOR.

PARÁGRAFO 10. Si alguno de los pagos se realiza con cheque y este es devuelto por la entidad bancaria negando su pago por causas imputables a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), se presentará la mora desde la fecha en que debió producirse el pago y se causará a favor de EL PROMITENTE VENDEDOR la sanción legal establecida para el efecto de devolución de cheque en el Código de Comercio, sin perjuicio de los derechos y acciones que por tal incumplimiento tenga derecho.

PARÁGRAFO 11. EL PROMITENTE VENDEDOR está autorizado para obtener segundo ejemplar de la primera copia de la escritura de compraventa con la constancia de que presta mérito ejecutivo, para obtener el pago del saldo adeudado del precio, si así lo considera necesario, para lo cual EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) otorga poder a EL PROMITENTE

VENDEDOR o al VENDEDOR y así se hará constar en la escritura prometida, para lo cual las partes autorizan expresa e irrevocablemente al Señor Notario para proceder de forma que se cumpla la presente instrucción.

PARÁGRAFO 12. INTERESES DE SALDO DEL PRECIO. Desde la fecha del otorgamiento de la escritura pública y hasta la fecha de pago o abono efectivo de cualquier saldo incluido pagadero por conducto de EL FINANCIADOR, adeudado al FIDEICOMISO TULUM 27 - ALIANZA FIDUCIARIA, y durante el plazo pactado, pagará(n) EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) intereses a la tasa del interés bancario corriente que certifique la Superintendencia Financiera o la entidad que haga sus veces, pagadero en forma mensual anticipada; si el pago de los intereses no se efectúa en las fechas previstas, su monto durante la mora se incrementará hasta una y media (1 y ½) veces el interés bancario corriente que certifique la Superintendencia Financiera de Colombia o a la tasa máxima moratoria comercial autorizada, sin perjuicio de los derechos, acciones y facultades de EL PROMITENTE VENDEDOR. Saldo e intereses que garantizará(n) EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) con pagará y/o con los documentos que exija EL PROMITENTE VENDEDOR para antes de la firma de la escritura pública de venta respectiva.

PARÁGRAFO 13. INTERESES MORATORIOS. En caso de mora en el cumplimiento de cualquiera de los plazos previstos, incluido el plazo fijado para el pago o abono por conducto de EL FINANCIADOR, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) pagará(n) un interés igual a una y media (1 y ½) veces el interés bancario corriente que certifique la Superintendencia Financiera de Colombia o la entidad autorizada para ello, o a la tasa máxima de mora comercial autorizada, aunque esto no puede interpretarse como prórroga del plazo, pues en tal evento y en cualquier momento durante la mora, podrá EL PROMITENTE VENDEDOR exigir el pago total del saldo adeudado con sus intereses de inmediato, además de hacer efectiva la presente promesa por el incumplimiento, sin perjuicio del ejercicio de los derechos y acciones consagradas a favor de la parte cumplida en este contrato.

PARÁGRAFO 14. Si, otorgada la escritura de transferencia, por cualquier circunstancia, no se desembolsa a EL FIDEICOMISO TULUM 27 - ALIANZA FIDUCIARIA por instrucción de EL VENDEDOR el crédito aprobado a EL(LOS) COMPRADOR(ES), el contrato de compraventa y la transferencia en él contenida, quedarán resueltas de pleno derecho así como la constitución del patrimonio de familia, la constitución de hipoteca, y la afectación a vivienda familiar, si la hubiere, contenidas en la escritura pública de transferencia, y EL(LOS) COMPRADOR(ES) estará obligado a efectuar la inmediata restitución del inmueble recibido con la obligación de pagar una suma igual al uno por ciento (1%) del valor del inmueble mientras permanezca con la tenencia del mismo.

PARÁGRAFO 15. En el marco del artículo 90 del Estatuto Tributario, EL FIDEICOMISO TULUM 27 - ALIANZA FIDUCIARIA en su exclusiva calidad de TRADENTE y propietario fiduciario, los FIDEICOMITENTES y EL (LOS) COMPRADOR(ES) declaran lo siguiente y así se obligan a declararlo en la escritura pública de transferencia: (i) declaran, bajo la gravedad del juramento, que el precio pactado en este documento y en la escritura de transferencia es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente; (ii) no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de este documento o de la escritura pública prometida.

PARÁGRAFO 16. Dentro del precio no se encuentran incluidos los gastos de escrituración tales como los gastos notariales y sus impuestos, el impuesto de registro o los derechos de registro, folios de matrícula inmobiliaria, ni los gastos que se deriven de la solicitud, preaprobación, aprobación y desembolso del crédito.

TERCERA. OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA. EL PROMITENTE VENDEDOR, EL FIDEICOMISO TULUM 27 - ALIANZA FIDUCIARIA por instrucción del PROMITENTE VENDEDOR, y EL(LOS) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a otorgar la correspondiente escritura pública prometida de compraventa y si es el caso de hipoteca por parte de éste(os) último(s), el día, hora y notaría señalados en la Carátula. No obstante, las partes podrán anticipar la firma de la escritura si así lo acordaren. Dicha escritura la otorgará EL PROMITENTE VENDEDOR siempre y cuando EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) esté(n) al día en el cumplimiento de sus obligaciones y de las sumas pagaderas para antes de la escritura de venta y siempre que tuviere(n) aprobados el crédito y el subsidio por las respectivas cuantías de que da cuenta esta promesa. EL PROMITENTE VENDEDOR podrá no otorgar la escritura pública prometida si no se encuentra aprobado y/o vigente el crédito otorgado.

PARÁGRAFO 1. PRÓRROGA ESCRITURA. a) Si el día fijado para la firma de la escritura pública de compraventa prometida no estuviere abierta la Notaría por cualquier causa, la escritura se otorgará por las partes el día hábil inmediatamente posterior en la misma hora y notaría. b) Si el día fijado para la firma de la escritura pública de compraventa EL PROMITENTE VENDEDOR no hubiere podido obtener la liquidación o efectuar el pago del impuesto predial o hacer la presentación de la declaración del autoavalúo del predio, o el pago de la contribución de valorización o no pudiese obtener el paz y salvo

respectivo, por causas imputables a las autoridades públicas respectivas, o no se hubiere asignado matrícula inmobiliaria al inmueble objeto de promesa, el otorgamiento de la escritura se prorrogará hasta el décimo día hábil siguiente a la fecha de su obtención y/o pago, para lo cual EL PROMITENTE VENDEDOR dará los respectivos avisos escritos a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), a la dirección registrada por él(ellos), en una primera oportunidad, del aplazamiento de la firma de la escritura por dicha causa y, en una segunda oportunidad, de la fecha de otorgamiento de la escritura pública una vez obtenido el documento que dio lugar al aplazamiento. La escritura se firmará en la notaría prevista en esta cláusula, a las cuatro de la tarde (4:00 p.m.) del día prefijado; c) Se prorrogará la firma de la escritura pública en los casos contemplados en la cláusula novena de este contrato.

CUARTA. OBLIGACIONES ESPECIALES DE EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES). 4.1. Solicitud y Desembolso del Crédito: si es el caso, haber efectuado o efectuar en forma completa y oportuna la(s) solicitud(es) de preaprobación y aprobación del crédito, ante la entidad financiera y/o el tercero que le(s) financie la adquisición, de conformidad con el reglamento interno del (de los) mismo(s), el (los) cual(es) declara(n) conocer y aceptar, para obtener la preaprobación, aprobación y/o el desembolso del crédito dentro del(los) plazo(s) previsto(s) en la presente promesa de compraventa.

4.2. Si es el caso, presentar la correspondiente carta de aprobación original del Crédito, con las vigencias señaladas en este contrato, a más tardar en la fecha prevista para cada uno de estos casos en la Carátula de esta promesa.

QUINTA. RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. La enajenación del inmueble objeto de esta promesa comprende no solo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo de cada propietario conforme al régimen de propiedad horizontal a que se someterá, sino el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes en el porcentaje indicado en el Reglamento de Propiedad Horizontal, de acuerdo con lo establecido en la Ley 675 del 2001 y demás normas que regulan la materia, y en el Reglamento de Propiedad Horizontal, por etapas, que se otorgare registrado al folio de matrícula inmobiliaria del predio en mayor extensión N.º 50N-67922, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, y a los folios de este derivados del reglamento, que podrá ser objeto de modificaciones de cualquier orden entre otros para atender exigencias de las empresas de servicios públicos y en relación con ajustes finales en las áreas construidas comunes y/o privadas lo cual conoce(n) y acepta(n) EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).

PARÁGRAFO 1. CUMPLIMIENTO REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que se obliga(n) a respetar el reglamento de propiedad horizontal a que esté sometido el edificio TULUM APARTAMENTOS, según la(s) escritura(s) pública(s) correspondiente(s), y que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) conocerá(n), respetará(n) y se obliga(n) a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho(s) reglamento(s), especialmente el pago oportuno de las expensas comunes que le(s) correspondan a partir de la fecha fijada para la firma de la escritura pública o de la entrega del inmueble, al igual que sus causahabientes a cualquier título.

PARÁGRAFO 2. AFECTACIONES. El (Los) inmueble(s) se encuentra(n) afectado(s) para el paso, conexión, establecimiento, ampliación, reparación, mantenimiento de instalaciones técnicas y/o de servicios públicos, incluidos sus ductos o redes, del Edificio y/o de las zonas comunes y/o de otras unidades privadas, las cuales pueden atravesar sus áreas privadas y/o afectar su altura libre, y/o para realizar actividades necesarias para el mantenimiento, reparación, conservación y mejoras de los bienes comunes y/o de bienes privados.

PARÁGRAFO 3. Las fachadas, los muros divisorios y los muros interiores de los apartamentos, son estructurales por el sistema constructivo, de manera que, así se encuentren en el interior de los apartamentos, son bienes comunes y no hacen parte de la propiedad exclusiva. En atención a que los muros, divisorios o interiores, de las unidades privadas, son estructurales, no pueden ser demolidos ni modificados, en todo o en parte, porque sostienen las edificaciones y una intervención de cualquier clase en ellos afectan su estructura.

PARÁGRAFO 4. La información suministrada sobre el valor aproximado de cuota de administración que podría corresponderle al apartamento en el Edificio es estimativa y dependerá de los valores reales al momento de su cobro y de las definiciones que adopte la administración provisional y/o la Asamblea de Copropietarios.

PARÁGRAFO 5. EL PROMITENTE VENDEDOR radicará ante la Oficina de Catastro Distrital o la entidad competente los documentos necesarios para obtener el desenglobe catastral del (de los) inmueble (s) que se enajena (n)“.

PARÁGRAFO 6. La edificación TULUM APARTAMENTOS se construye de acuerdo con la Licencia de Construcción expedida por la Secretaría de Planeación y Medio Ambiente del municipio de Bogotá, mediante Resolución n.º 11001-1-23-3016 de la Curaduría Urbana 1 del 10 de enero de 2024.

PARÁGRAFO 7. La Propietaria está facultada para realizar las adiciones y/o incorporaciones y/o reformas con la(s) etapa(s) de desarrollo del Proyecto.

SEXTA. TITULACIÓN. ALIANZA FIDUCIARIA SA como vocera del FIDEICOMISO TULUM 27 - ALIANZA FIDUCIARIA adquirió el inmueble objeto de esta promesa de compraventa así: a) El Lote por transferencia a título de fiducia mercantil de NICOLÁS GÓMEZ HARKER, PABLO HARKER FRANCO, SIMON CAMILO HARKER MARTÍNEZ y JUAN CAMILO URREA HARKER, a ALIANZA FIDUCIARIA SA como vocera y administradora del FIDEICOMISO TULUM 27 - ALIANZA FIDUCIARIA, mediante escritura pública ### (xxx) del xxx de diciembre de 2023, otorgada en la Notaria novena (9) del Círculo de Bogotá, debidamente registrada al folio de matrícula inmobiliaria número 50N-67922; y b) El(los) apartamento(s) por construirse bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad TULUM 27 SAS en calidad de PROMITENTE VENDEDOR, conforme a lo pactado en el contrato de fiducia que dio origen al FIDEICOMISO TULUM 27 - ALIANZA FIDUCIARIA, con recursos que fueron aportados a este último.

SÉPTIMA. LIBERTAD Y SANEAMIENTO. EL PROMITENTE VENDEDOR garantiza que no ha enajenado a ninguna persona el inmueble mencionado en esta promesa y que ALIANZA FIDUCIARIA SA, como vocera del FIDEICOMISO TULUM 27 - ALIANZA FIDUCIARIA, tiene el dominio y la posesión quieta, tranquila, pública y pacífica de él, y declara que hará su transferencia libre de registro por demanda civil, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, movilización y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general libre de limitaciones o gravámenes.

OCTAVA. ARRAS. EL PROMITENTE VENDEDOR y EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), acuerdan como arras del presente contrato una suma igual al diez por ciento (10%) del precio total pactado en la cláusula segunda, que se regula conforme al artículo 866 del Código de Comercio, las cuales perderá(n) EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) en favor de EL PROMITENTE VENDEDOR o éste se las restituirá, en caso de retracto, o será imputado al precio de la venta si ésta se realiza por medio de la escritura pública.

PARÁGRAFO. La estructuración y desarrollo del proyecto, incluida su financiación, entre otros se soporta en el compromiso de los interesados en adquirir unidades privadas del proyecto, y en el oportuno cumplimiento de sus obligaciones, y, para asegurar esto último, si EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no diere(n) cumplimiento a una cualquiera de las obligaciones que contrae(n) de acuerdo con el presente contrato, se causará a favor de EL PROMITENTE VENDEDOR una suma de tres millones de pesos (\$3.000.000.00) y este último quedará en libertad de declararlo resuelto unilateralmente sin necesidad de requerimiento judicial o privado, quedará en libertad de disponer del inmueble, y restituirá las sumas recibidas que no causarán intereses de ninguna naturaleza, previo descuento del valor señalado a título de indemnización de perjuicios.

NOVENA. ENTREGA REAL Y MATERIAL. EL PROMITENTE VENDEDOR, salvo en los eventos de fuerza mayor o caso fortuito, hará entrega real y material del inmueble prometido en venta dentro de los cinco (5) días siguientes a la firma de la escritura pública prometida o, en caso de pagar el saldo del precio con crédito al desembolso o abono en cuenta a favor del FIDEICOMISO TULUM 27 - ALIANZA FIDUCIARIA del crédito concedido por EL FINANCIADOR, lo cual se debe producir a la entrega del folio de matrícula inmobiliaria correspondiente al inmueble objeto de venta donde conste la escritura de compraventa prometida debidamente registrada junto con la hipoteca a favor de EL FINANCIADOR. En los eventos de fuerza mayor o caso fortuito el plazo de entrega se prorrogará por un término igual al de la duración de la fuerza mayor o caso fortuito, contado a partir de la fecha en que hubiere cesado la fuerza mayor o caso fortuito, para lo cual EL PROMITENTE VENDEDOR dará aviso por escrito o por correo certificado o electrónico, dirigido a la dirección que le hubiere(n) suministrado EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), en que se señala la fecha de entrega respectiva. En los casos contemplados en este artículo se prorrogará la firma de la escritura pública durante el tiempo que dure la fuerza mayor o caso fortuito. Se tendrán como de fuerza mayor o caso fortuito eventos tales como, pero sin limitarse a ellos, hechos de la naturaleza, terrorismo, asonada, huelgas que afecten a cualquiera de quienes conforman EL PROMITENTE VENDEDOR a sus contratistas o sus proveedores, escasez de materiales, hechos malintencionados de terceros, demoras en que incurran los contratistas o proveedores de la construcción o demoras en la instalación de los servicios públicos, actos de tercero(s), orden de autoridad o circunstancias propias de la construcción tales como suspensión o cierre de la obra en que no medie culpa o negligencia del PROMITENTE VENDEDOR. No obstante, EL PROMITENTE VENDEDOR, gozará de un plazo adicional de noventa (90) días como período de gracia, con el fin de que EL PROMITENTE VENDEDOR finalice las obras del inmueble, sin que ello implique incumplimiento de ninguna clase.

PARÁGRAFO 1. La entrega material del(os) inmueble(s) se hará constar en acta en la que se indicarán los aspectos susceptibles de ser corregidos por EL PROMITENTE VENDEDOR, los cuales no son causa justificada para no recibir el inmueble.

PARÁGRAFO 2. Si EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no comparece(n) a recibir el(los) inmueble(s) en la fecha pactada éste se podrá tener por entregado en dicha fecha por el PROMITENTE VENDEDOR.

PARÁGRAFO 3. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) acepta(n) que el apartamento le(s) sea entregado con especificaciones iguales o similares al del inmueble utilizado como apartamento modelo, conservando la calidad de materiales y de construcción. Los muebles, enseres, aparatos, equipos y acabados utilizados en las piezas publicitarias y/o en el apartamento modelo son elementos de decoración que no hacen parte del inmueble objeto del contrato, su finalidad es meramente ilustrativa para dar una idea de cómo se vería el inmueble amoblado.

PARÁGRAFO 4. Conforme al artículo 24 de la Ley 675 de 2001 se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados del edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras, techos, fachadas, tanque de agua y equipos, redes hidráulicas, de energía, de teléfono, circulaciones vehiculares y peatonales, portería, y demás bienes comunes esenciales, se efectúa de manera simultánea con la entrega de las unidades privadas según las actas correspondientes.

PARÁGRAFO 5. Con la suscripción del presente contrato el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) conoce(n) y acepta(n) que el PROMITENTE VENDEDOR, ha informado que el desarrollo de las actividades constructivas del proyecto puede verse afectada por aislamientos obligatorios, restricciones a la movilidad, restricciones de horario u otras condiciones similares, derivadas de hechos de terceros o irresistibles tales como pero sin limitarse a: enfermedad transmisible, actos de autoridad competente, vías de hecho como invasión, motín, asonada, guerra civil, disturbios, eventos de conmoción interior, guerra interna, externa, emergencia económica, social y/o ecológica; y en consecuencia los plazos de entrega de las unidades inmobiliarias objeto del presente contrato, se aplazarán en la duración de dichas circunstancias. De presentarse alguna de estas situaciones, el PROMITENTE VENDEDOR, dará aviso por escrito a la dirección o al correo electrónico de notificación respectiva, al(OS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), dentro de los quince (15) días calendario siguientes a la ocurrencia de la situación, notificando sobre la afectación en el plazo de entrega por dicha situación.

DÉCIMA. GRAVÁMENES E IMPUESTOS. EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a transferir a paz y salvo el inmueble por concepto de gravámenes, contribuciones, tasas, derechos liquidados o reajustados hasta la fecha de la firma de la escritura de compraventa, salvo el de una contribución eventual de valorización, que se causare, liquidare o reajustare a partir de la fecha de este documento, la cual será de cargo de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES). El pago a las empresas de servicios públicos y el pago proporcional de las cuotas de administración serán de cargo de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) a partir de la fecha en que se firme la escritura de compraventa o de la fecha de entrega del inmueble, si esta fuere anterior o posterior.

PARÁGRAFO 1. SERVICIOS PÚBLICOS. El apartamento prometido en venta contará con los servicios de acueducto y alcantarillado y de energía eléctrica, incluso provisionales, si es el caso, si para la fecha de entrega no han sido conectados los servicios públicos por parte de las empresas de servicios públicos. Los servicios públicos estarán al día para el momento de la entrega.

PARÁGRAFO 2. La empresa de servicios públicos de energía realizará el cobro del cargo por conexión de energía eléctrica que se causará en la primera factura que reciba(n) EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) una vez el servicio de energía sea efectivamente instalado, conforme al artículo 21 de la Resolución CREG 108 DE 1997.

PARÁGRAFO 3. LÍNEA Y APARATO TELEFÓNICO. La instalación de la línea telefónica para el apartamento y su aparato telefónico corren a cargo y por cuenta exclusiva de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).

PARÁGRAFO 4. RESPONSABILIDAD INSTALACIÓN Y MANTENIMIENTO SERVICIOS PÚBLICOS. Ni EL PROMITENTE VENDEDOR, ni EL FIDEICOMISO TULUM 27 - ALIANZA FIDUCIARIA se harán responsables de las demoras en que puedan incurrir las empresas de servicios públicos en la instalación y mantenimiento de estos.

PARÁGRAFO 6. La subestación y/o las instalaciones eléctricas y/o demás bienes y elementos que se determinen, ubicados en las zonas comunes, podrán ser de propiedad del respectivo operador de servicios públicos o ser de su uso, manejo, usufructo, o estar sujeto a uso exclusivo o comodato, servidumbre o cualquier otra figura jurídica, conforme a lo que se determinare con el respectivo operador.

PARÁGRAFO 7. La cotización, contratación e instalación del servicio de internet para el apartamento y su aparatos correspondientes corren a cargo y por cuenta exclusiva de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).

DÉCIMA PRIMERA. TERMINACIÓN DEL CONTRATO. En el evento de que cumplidos oportunamente por parte de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) todos los requisitos exigidos por EL FINANCIADOR, éste negare o no se otorgare el préstamo o su desembolso para cubrir por su conducto la parte del precio previsto en la Cláusula Segunda, por causas totalmente ajenas a la voluntad de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), el contrato se tendrá por terminado de pleno derecho, y EL PROMITENTE VENDEDOR quedará en libertad de disponer del inmueble y devolverá, en un plazo de cuarenta y cinco (45) días hábiles, las sumas abonadas por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) sin intereses de ninguna naturaleza, y descontando el gravamen al movimiento financiero, costos de transferencia, costos de cheque, comisiones fiduciarias o bancarias, y cualquier otro costo o gasto derivado de la devolución del dinero, después de la entrega de la certificación escrita de EL FINANCIADOR en que conste la negativa.

PARÁGRAFO 1. Las partes acuerdan expresamente que si EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) incurre(n) en cualquiera de las siguientes conductas cualquiera de ellas dará lugar a la terminación del contrato, cuando fuere el caso, porque así lo manifieste el PROMITENTE VENDEDOR:

- (i) El que por cualesquiera motivos EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no presentare(n) oportunamente la solicitud para obtener el crédito o en caso de que le(s) sea negada la aprobación del el (los) crédito(s) aprobado o el desembolso del mismo de que trata la cláusula segunda de la presente promesa de compraventa o le(s) sea modificada la aprobación o el desembolso por una cuantía inferior a la señalada en dicha cláusula y no manifiestare(n) por escrito su interés de continuar con el contrato y/o no cumplieren(n) la obligación de pagar el saldo del precio en las oportunidades señaladas conforme se indica en el parágrafo quinto y/o en el parágrafo sexto de la cláusula segunda de este contrato.
- (ii) El que por cualesquiera motivos se venza el término del crédito con el FINANCIADOR con el cual, EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga a cubrir parcialmente el precio de venta pactado en la cláusula segunda de este contrato.
- (iii) Si al momento de la firma de la escritura EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no ha(n) efectuado los pagos relacionados con los gastos de escrituración correspondientes a la venta y la hipoteca prometidas.
- (iv) El que por cualquier motivo EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) dejare de cumplir una cualquiera de sus obligaciones.

PARÁGRAFO 2. En caso de fallecimiento de alguna(s) de la(s) persona(s) que integra(n) la parte de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) este contrato se resolverá de pleno derecho si: (i) dentro del mes siguiente al fallecimiento ninguno de los eventuales heredero(s) y/o adjudicatario(s) del derecho manifiestan por escrito su interés en continuar con el negocio y siempre que se continúen pagando oportunamente las cuotas a cargo de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES); y (ii) en dicho caso si dentro de los dos (2) meses siguientes al fallecimiento no se acredita la adjudicación del derecho respectivo conforme a la ley a los herederos y/o adjudicatarios correspondientes y siempre que se continúen pagando oportunamente las cuotas a cargo de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES). En caso de que opere la terminación EL PROMITENTE VENDEDOR quedará en libertad de disponer del inmueble y reintegrará las sumas recibidas a los herederos y/o adjudicatarios del (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) que acrediten la adjudicación del derecho respectivo conforme a la ley, en un plazo de un mes contado a partir de la fecha de la respectiva acreditación, y descontando el gravamen al movimiento financiero, costos de transferencia, costos de cheque, comisiones fiduciarias o bancarias, y cualquier otro costo o gasto derivado de la devolución del dinero o de lo contrario se abrirá un encargo fiduciario a nombre de la sucesión para depositar los dineros consignados para que una vez sea demostrado su calidad de herederos y/o adjudicatarios se efectúe el respectivo desembolso.

PARÁGRAFO 3. En caso de ocurrir la terminación del contrato en los eventos contemplados en esta cláusula excepto la indicada en el parágrafo 2 o el desistimiento o retractación del presente Contrato por parte de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), el presente contrato quedará terminado y éste (éstos) autoriza(n) irrevocablemente y desde ya a EL PROMITENTE VENDEDOR para que retenga y haga suyas las sumas correspondientes a las Arras estipuladas, y para que disponga de manera inmediata del inmueble objeto del contrato.

DÉCIMA SEGUNDA. DEVOLUCIÓN DINEROS. La devolución de las sumas abonadas se hará, si es el caso con previo descuento del valor igual a la suma entregada como arras en los casos en que hubiere lugar a ello, y descontando el

gravamen al movimiento financiero, costos de transferencia, costos de cheque, comisiones fiduciarias o bancarias, y cualquier otro costo o gasto derivado de la devolución del dinero.

PARÁGRAFO. ENTREGA DE DINEROS. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) autoriza(n) desde la fecha de este documento a EL PROMITENTE VENDEDOR para que, en cualquier evento de devolución de dineros, estos les sean girados y entregados, en un plazo de cuarenta y cinco (45) días hábiles, a uno cualquiera de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).

DÉCIMA TERCERA. GASTOS DEL CONTRATO. Los gastos notariales que se causen en el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, por medio de la cual se dará cumplimiento a esta promesa, serán pagados por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y EL PROMITENTE VENDEDOR en iguales proporciones; los impuestos de registro (antes beneficencia y tesorería) y los derechos de registro de la escritura de compraventa, serán de cuenta exclusiva de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), al igual que todos los gastos notariales y de registro e impuesto de registro de la hipoteca que se otorgue sobre el inmueble y la constitución del patrimonio de familia y/o la afectación a vivienda familiar y/o prohibición de enajenación y/o derecho de preferencia y/o cualquier otro que se cause o cobre con ocasión del otorgamiento de esta escritura.

	Gastos notariales de escrituración de compraventa – hipoteca	Impuesto de registro (gobernación) de compraventa e hipoteca	Derechos y gastos de registro de compraventa e hipoteca	Patrimonio de familia y/o afectación a vivienda familiar
Promitente Comprador	50% compraventa 100% hipoteca	100%	100%	100%
Promitente Vendedor	50% compraventa	0%	0%	0%

PARÁGRAFO 1. Los valores a cargo de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) deberán ser abonados a EL PROMITENTE VENDEDOR o a quien éste indique, previo el otorgamiento de la escritura de venta prometida, sin los cuales no estará obligada esta última a otorgarla.

PARÁGRAFO 2. Los derechos notariales, así como el impuesto de registro y derechos de registro de la compraventa, de la hipoteca, de la constitución de patrimonio de familia, de la afectación a vivienda familiar y cualquier otro acto o contrato derivado de la escritura pública prometida, no están establecidos a favor del PROMITENTE VENDEDOR o de EL VENDEDOR, son de fijación legal y las normas correspondientes son conocidas por las partes, normas que pueden ser modificadas en cualquier momento y sin previo aviso por las autoridades competentes. A manera informativa y sin que constituya justificación para el no pago de los valores que liquide la Notaría o las oficinas de impuesto y de Registro correspondientes, se indican a continuación los valores que ordinariamente se cobran por los citados actos, sin perjuicio de las particularidades aplicables a cada caso concreto como la circunstancia de tratarse de vivienda de Interés social y las liquidaciones que efectúen las respectivas entidades beneficiarias de los pagos: por cada acto o contrato que se otorgue, por derechos notariales es el cero punto cincuenta y cuatro por ciento (0.54%), y por impuesto de beneficencia y registro es el uno punto sesenta y siete por ciento (1.67%). Otros gastos son la hipoteca y su cancelación, más el valor de cada uno de los actos sin cuantía, de los documentos que se protocolicen, de las copias que se expidan, de cada inscripción que se realice, de cada folio de matrícula que se solicite, en las condiciones establecidas en las normas legales. Cualquier beneficio o liquidación favorable que EL PROMITENTE COMPRADOR considere deberá hacerlo saber y gestionarlo ante la entidad respectiva antes del pago respectivo o reclamarlo con posterioridad, si es el caso, sin responsabilidad a cargo de EL PROMITENTE VENDEDOR o de LOS FIDEICOMITENTE.

DÉCIMA CUARTA. CONSTRUCCIÓN DEL INMUEBLE. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no intervendrá(n) directa ni indirectamente en el desarrollo de la construcción del inmueble prometido en venta, salvo estipulación escrita en contrario.

PARÁGRAFO. Como el inmueble hace parte del edificio sometido a propiedad horizontal, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a permitir incondicionalmente el desarrollo, obras y construcción de los inmuebles y zonas comunales que integran al mismo, facilitando el cerramiento, acceso de personal, materiales y elementos e integración necesarios para el efecto.

DÉCIMA QUINTA. CESIÓN DEL CONTRATO. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no podrá(n) efectuar la cesión del presente contrato. En todo caso, si excepcionalmente se autorizare por el PROMITENTE(S) VENDEDOR, la cesión del presente contrato por parte de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), se requiere la aceptación previa, expresa y por

escrito, tanto de la cesión como de la(s) persona(s) cesionaria(s) de parte de EL PROMITENTE VENDEDOR. En razón a los gastos administrativos que se originen por la cesión total o parcial del contrato EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), reconocerá(n) a favor del FIDEICOMISO TULUM 27 - ALIANZA FIDUCIARIA una suma equivalente al uno por ciento (1%) del valor total del inmueble.

DÉCIMA SEXTA. GARANTÍAS. A partir de la fecha de entrega del inmueble objeto de esta promesa, serán de cargo de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) su mantenimiento, conservación y todas las reparaciones por daño o deterioro que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá EL PROMITENTE VENDEDOR, así como por el buen estado, funcionamiento, calidad, idoneidad, seguridad del inmueble y disponibilidad de repuestos, partes, insumos, mano de obra, por el término de un (1) año contado a partir de la fecha de la entrega del inmueble, plazo que aplicará igualmente respecto de las zonas y bienes comunes desde la fecha de la primera entrega de unidad privada en el edificio a uno cualquiera de los adquirentes, excepto tratándose de los bienes comunes de uso o goce general en que el plazo de la garantía se cuenta desde la entrega a la(s) persona(s) designada(s) por la Asamblea para recibirlos o al administrador definitivo. Conforme a la ley la garantía de estabilidad de la obra es de diez (10) años contados a partir de la entrega. Si efectuada la entrega del inmueble EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) efectúa(n) modificaciones al(los) bien(es) objeto de transferencia(s), EL PROMITENTE VENDEDOR no responderá por los daños o fallas estructurales, de acabados, de fachada, de cubiertas, elementos, equipos o instalaciones que, por razón de dichas modificaciones, se causen en el(los) inmueble(s), circunstancia ésta que es aceptada expresamente por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).

PARÁGRAFO 1. EXONERACIÓN DE RESPONSABILIDAD DE LA GARANTÍA. EL PROMITENTE VENDEDOR se exonerará de la responsabilidad que se deriva de la garantía, cuando el defecto proviene de: fuerza mayor o caso fortuito, el hecho de un tercero, el uso indebido del bien por parte del EL(LOS) COMPRADOR(ES) o de cualquiera de los usuarios del inmueble, o, que el EL(LOS) COMPRADOR(ES) o de cualquiera de los usuarios del inmueble no atendió las instrucciones de instalación, uso, conservación o mantenimiento indicadas en el Manual del Usuario o por el proveedor o por la empresas de servicios públicos o cualquiera otra razón que conforme a la ley sea permitida.

PARÁGRAFO 2. En caso de que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) decida(n) realizar obras de cualquier naturaleza en la unidad privada, éstas no podrán afectar los muros ni las losas, porque forman parte de la estructura de las edificaciones, y serán a su costa y cargo exclusivo al igual que el costo y los gastos que tales obras demanden en la copropiedad, y, se obliga(n) a respetar y cumplir el manual que se encuentre vigente de las Normas Técnicas para la Adecuación de unidades privadas, así como el Manual del Usuario, que establezca el constructor y/o el gerente, o, posteriormente si es el caso, el Consejo de Administración, obligándose a otorgar las garantías que se establezcan y a asumir el costo y gastos de las reparaciones e indemnizaciones por los daños que ocasione en los bienes comunes de la copropiedad y/o en los bienes de terceros, declarando que ninguna responsabilidad tiene EL PROMITENTE VENDEDOR, o el constructor o cualquiera de los fideicomitentes por tales obras.

PARÁGRAFO 3. Los aparatos con los que dote(n) EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), deberán cumplir las recomendaciones formuladas en el manual del usuario y las recomendaciones o exigencias del proveedor respectivo y de la empresa de servicios públicos correspondiente.

PARÁGRAFO 4. Las partes, insumos, accesorios o componentes adheridos a los bienes inmuebles que deban ser cambiados por efectividad de garantía, podrán ser de igual o mejor calidad, sin embargo, no necesariamente idénticos a los originalmente instalados. EL PROMITENTE VENDEDOR no garantiza la exactitud en los tonos de cerámicas y pintura para las reparaciones que deba realizar, en razón de las diferencias que se originan entre los lotes de fabricación de tales elementos o materiales, caso en el cual se utilizarán materiales de especificaciones similares.

DÉCIMA SÉPTIMA. PERMISO DE ENAJENACIÓN. Para los efectos previstos en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005, modificado por el artículo 185 del Decreto Ley 19 de 2012 y el Decreto 2180 de 2006, el permiso de enajenación para el plan de vivienda de TULUM APARTAMENTOS, fue radicado por EL PROMITENTE VENDEDOR ante la Secretaría del Hábitat de Bogotá el veinte (20) de enero de dos mil veinticuatro (2024), y se le asignó la radicación n.º ###, presentando los requisitos legales exigidos para el efecto.

DÉCIMA OCTAVA. CONSTANCIAS: De conformidad con lo ordenado por las normas correspondientes, las partes dejan expresa constancia del siguiente hecho, aplicables cuando sea el caso de obtenerse crédito: Que la escritura pública con la cual se dé cumplimiento a la presente promesa de compraventa se otorgará a nombre de todos y cada uno de los

miembros del hogar beneficiario, mayores de edad, que aparecen señalados como titulares del crédito, con cuyos productos se paga parte del precio del (los) inmueble(s) objeto del presente contrato.

DÉCIMA NOVENA. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) autoriza(n) a EL PROMITENTE VENDEDOR o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor, a reportar, procesar, solicitar y divulgar a la Central de Información Financiera -CIFIN- 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 el comportamiento comercial de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).

VIGÉSIMA. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara(n) bajo la gravedad del juramento que los recursos que entrega(n) en virtud del presente contrato para adquirir el inmueble no provienen, ni directa ni indirectamente, del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con el artículo 323 de la Ley 599 de 2000 que regula las conductas que constituyen el delito de lavado de activos, la Ley 793 de 2002 que regula la extinción de dominio y demás normas semejantes o reglamentarias.

PARÁGRAFO. EL PROMITENTE VENDEDOR podrá terminar de manera unilateral e inmediata la relación de negocio que lo vincula con cualquiera de las partes en el presente contrato, sin que haya lugar al pago de indemnización alguna por su parte, en caso que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) o uno cualquiera de ellos si es el caso, llegare a ser: (i) condenado por parte de las autoridades competentes por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos, financiación del terrorismo, administración de recursos relacionados con dichas actividades o en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de los anteriores delitos. (ii) incluido en listas para el control de lavado de activos y financiación del terrorismo administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la lista de la Oficina de Control de Activos en el Exterior – OFAC emitida por la Oficina del Tesoro de los Estados Unidos de Norte América, la lista de la Organización de las Naciones Unidas y otras listas públicas relacionadas con el tema del lavado de activos y financiación del terrorismo.

VIGÉSIMA PRIMERA. LOCALIZACIÓN Y LINDEROS GENERALES. TULUM APARTAMENTOS, se construye sobre el lote ubicado en la calle 112 N° 15-15, comprendido dentro de los siguientes linderos generales por el norte, en extensión aproximada 18.10 mts con la diagonal 110, antes diagonal 112; por el sur, en extensión aproximada de 17.40 mts con el lote # 3 de la manzana 52; por el oriente, en extensión aproximada de 26.11 mts con el lote # 2 de la manzana 52; por el occidente, en extensión aproximada de 21.02 mts con el lote # 12 de la manzana 52. A este inmueble se le asignó en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo de Bogotá, el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50N-67922 y la cédula catastral número AAA0107LUWW.

PARÁGRAFO. No obstante, el área, medidas y linderos ampliamente descrito el inmueble objeto de este contrato se promete como cuerpo cierto y determinado.

VIGÉSIMA SEGUNDA. EL PROMITENTE VENDEDOR mediante la suscripción del presente documento, declara que se hace responsable ante EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio. Teniendo en cuenta que ni ALIANZA FIDUCIARIA SA ni EL FIDEICOMISO TULUM 27 - ALIANZA FIDUCIARIA, ostentan la calidad de constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha Circular.

VIGÉSIMA TERCERA. EL PROMITENTE VENDEDOR mediante la suscripción del presente documento, se obliga a suministrar a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las UNIDADES DE VIVIENDA, en los términos establecidos en la ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor. Así mismo, se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha ley, declarando indemne a ALIANZA FIDUCIARIA SA y a EL FIDEICOMISO TULUM 27 - ALIANZA FIDUCIARIA, por tales conceptos, teniendo en cuenta que ni la FIDUCIARIA ni EL FIDEICOMISO TULUM 27 - ALIANZA FIDUCIARIA es constructor, promotor, comercializador, interventor de proyectos inmobiliarios

EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) hace(n) las siguientes declaraciones en los términos señalados en la presente promesa:

1. Que conoce(n) y acepta(n) los términos y condiciones del contrato de fiducia que da origen al FIDEICOMISO TULUM 27 - ALIANZA FIDUCIARIA y conoce(n) y acepta(n) que ni EL FIDEICOMISO TULUM 27 - ALIANZA FIDUCIARIA ni la FIDUCIARIA

es constructor, interventor, ni participa de manera alguna en la construcción o desarrollo de TULUM APARTAMENTOS y, en consecuencia, no es responsable por la terminación, calidad o precio de los inmuebles que lo integran, así como tampoco lo es de la obligación de saneamiento, ni de la obligación de entrega de las áreas privadas y comunes que sólo corresponden a EL FIDEICOMITENTE y PROMITENTE VENDEDOR, y sólo suscribirá la transferencia del derecho de dominio de las correspondientes unidades privadas integrantes del proyecto para dar cumplimiento a su obligación contenida en el Contrato de Fiducia.

2. Que a través de la gestión de ventas que ha desarrollado EL PROMITENTE VENDEDOR y EL FIDEICOMITENTE ha(n) podido identificar plenamente las especificaciones, calidades, condiciones y extensión superficiaria, arquitectónica, construida y privada o de propiedad horizontal de los inmuebles que conforman TULUM APARTAMENTOS las cuales constan en la presente promesa de compraventa, así como las características generales de ubicación, estrato, cerramiento del edificio de manera que se declara(n) satisfecho(s) en cuanto a sus características, las cuales han sido presentadas por EL PROMITENTE VENDEDOR en la(s) vivienda(s) modelo, maqueta(s), planos, especificaciones y demás instrumentos utilizados para la comercialización de los inmuebles.

3. Que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no intervendrá(n) directa ni indirectamente en el desarrollo de la construcción del inmueble prometido en venta ni del Edificio, salvo estipulación en contrario, que siempre debe constar por escrito.

4. Declaro que recibí copia del contrato de fiducia y de la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia y conozco que en la página web de ALIANZA FIDUCIARIA SA se encuentra publicada la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

6. En cumplimiento a lo establecido en la Ley 1581 de 2012 me(nos) permito(imos) informar que autorizo(amos) de manera expresa a EL PROMITENTE VENDEDOR y a cada una de las empresas que lo conforman, para utilizar y recopilar la información entregada, en el desarrollo de los procesos internos de la compañía tales como gestión de cobros y pagos, gestión de facturación, prospección comercial, venta a distancia, fidelización de clientes, gestión de estadísticas internas, gestión administrativa, publicidad propia, ofrecimiento productos y servicios, encuestas de opinión. Así mismo autorizo(amos) expresamente a compartirla, incluyendo la transferencia y transmisión de datos personales, a terceros para fines relacionados con la operación del PROMITENTE VENDEDOR.

En constancia se firma en Bogotá, a los _____ (____) días del mes de _____ del año 2025.

EL PROMITENTE VENDEDOR

ANA MARÍA TORRES HERNÁNDEZ

c.c. # 52.991.332 de Bogotá, D. C.

Representante legal - TULUM 27 SAS.

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

c.c. # _____

Dirección:

Mail:

Teléfono:

ESCRITURA PUBLICA No.

NUMERO:

FORMATO DE CALIFICACION

FECHA DE OTORGAMIENTO:

CLASE DE ACTO: COMPRAVENTA

INTERVINIENTES:

ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL **PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO TULUM 27**, con NIT. 830.053.812-2 y **TULUM 27 S.A.S** con NIT 901.597.732-3

INMUEBLE OBJETO DEL ACTO: APARTAMENTO _____ (___), DEL EDIFICIO TULUM 27 - PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA CALLE 112 #15-15, DE LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA DE BOGOTÁ D. C.

FOLIO DE MATRICULA DEL APARTAMENTO ____ : 50N-_____

CEDULA CATASTRAL: AAA0107LUWW EN MAYOR EXTENSIÓN

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, ante mi _____, NOTARIO _____ (___) de este Círculo, se otorga la escritura pública que se consigna en los siguientes términos: . . .

Compareció: **Francisco José Schwitzer Sabogal**, quien dijo ser mayor de edad, vecino de esta ciudad, de nacionalidad colombiana, identificado con cédula de ciudadanía número 93.389.382 expedida en Ibagué (Tolima), quien obra en su condición de Representante Legal de la sociedad **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** sociedad de servicios financieros, con Nit. 860.531.315-3 legalmente constituida mediante Escritura Pública número quinientos cuarenta y cinco (545) otorgada el once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986) ante la Notaría Diez (10) Cali, con domicilio principal en la misma ciudad, y permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera), mediante Resolución número tres mil trescientos cincuenta y siete (3357) del dieciséis (16) de junio de mil novecientos ochenta y seis (1986), todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, el cual se protocoliza por medio de la presente escritura pública, sociedad que actúa como **VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL**

15
III: EL COMPRADOR declara que los fondos que utiliza para la compra del inmueble no son producto de enriquecimiento ilícito.

SEGUNDO- Que la sociedad adquirió el inmueble así: El inmueble con folio de matrícula inmobiliaria 50N-67922 por compraventa efectuada a Nicolás Gómez Harker, Pablo Harker Franco, Simón Camilo Harker Martínez y Juan Camilo Urrea Harker, mediante escritura pública No. xxx, del quince (15) de noviembre de dos mil veintitrés (2023) de la Notaría novena (9) del Círculo de Bogotá.

TERCERO: El inmueble antes descrito y alinderado se encuentra sometido al Régimen de Propiedad Horizontal con el lleno de los requisitos legales, cuyo reglamento se encuentra protocolizado en la escritura pública número xxx de fecha xxx, otorgada en la Notaría Novena (9ª) del Círculo de Bogotá D.C., debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C.

CUARTO- El inmueble materia del presente contrato es de plena y exclusiva propiedad de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO TULUM 27**, quien no lo ha enajenado a ninguna otra persona y lo garantiza libre de servidumbre, censo, usufructo, anticresis, patrimonio de familia, comunidad o sucesión ilíquida, arrendamiento, libre de ocupantes a cualquier título y en general, de cualquier otra clase de gravámenes o limitaciones que impidan el pleno goce y propiedad del mismo y además, que se encuentra a paz y salvo por toda la vigencia fiscal, y en todo concepto, en especial por impuestos, tasas, contribuciones a favor del Tesoro Nacional, Departamental y Municipal y con todos aquellos gastos vinculados a su administración y por servicios públicos. PARAGRAFO: En todo caso, **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO TULUM 27** saldrá al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios.

Igualmente, la totalidad de los costos por conexión de servicios públicos como son energía eléctrica, acueducto y alcantarillado serán cubiertos por EL VENDEDOR. El desenglobe ante

la oficina de catastro distrital será realizado por **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO TULUM 27**.

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS EN LA ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ Y LICENCIA DE CONSTRUCCION: **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO TULUM 27** aclara que para el desarrollo de este proyecto cuenta con LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS No. ##### (PERMISO DE VENTAS) ante la SECRETARÍA DEL HÁBITAT y con la Licencia de Construcción No. 11001-3-21-0444 de la Curaduría Urbana No. 1 de Bogotá.

ALIANZA FIDUCIARIA S.A. actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO TULUM 27** pagará el valor total del impuesto predial correspondiente a la vigencia fiscal del año en el cual se otorga esta escritura pública de conformidad con lo establecido en el artículo 116 de la ley 9 de 1989, artículos 15, 16, 17 y 18 del acuerdo distrital No. 352 de 2002, artículos 43 y 44 del decreto 960 de 1970. El impuesto de valorización del inmueble sólo será asumido por EL COMPRADOR cuando obtenga el derecho de dominio o sea poseedor del inmueble al momento de la asignación del gravamen, de conformidad con lo establecido en el artículo 92 del acuerdo distrital No.7 de 1987 (Estatuto de Valorización) artículos 43 y 44 del decreto 960 de 1970.

QUINTO- El precio del inmueble objeto de la venta es la suma _____ MILLONES DE PESOS (\$____.000.000), que **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO TULUM 27** declara haberlos recibido a entera satisfacción de EL COMPRADOR.

SEXTO- ORIGEN DE FONDOS: EL COMPRADOR declara que el origen de los recursos con los que está adquiriendo el inmueble objeto de este contrato, provienen de: oficio, ocupación, profesión, actividad o negocio lícito. Así mismo declara que dichos recursos NO PROVIENEN DE NINGUNA ACTIVIDAD ILÍCTA de las contempladas en el Código Penal Colombiano, o en cualquier norma que lo modifique o adicione. EL VENDEDOR quedará eximido de toda responsabilidad que se derive por información errónea, falsa o inexacta que EL COMPRADOR le proporcione para la celebración de este contrato.

SÉPTIMO- Que **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO TULUM 27** ha hecho entrega real y material del inmueble objeto de esta venta con todas sus anexidades, usos costumbres y servicios públicos a entera satisfacción de EL COMPRADOR. La entrega de los bienes de uso y goce comunes se hará de conformidad con lo preceptuado en el artículo 24 de la ley 675 de 2001. **PARAGRAFO: GARANTÍAS. ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO TULUM 27** dará a EL COMPRADOR las garantías de ley, particularmente otorgará las garantías de estabilidad de obra por diez (10) años y para los acabados por un (1) año. De conformidad con el artículo 8º de la ley 1480 de 2011.

OCTAVO- Los derechos notariales correrán por parte iguales, los de beneficencia y registro son por cuenta de EL COMPRADOR.

ACEPTACIONES- Presente _____, de la calidad antes descrita, dijo: a) Que acepta la transferencia de dominio y posesión del inmueble que por medio del presente instrumento público se hace a título de venta, al igual que la entrega real y material del inmueble, como cuerpo cierto, B) Que autoriza a la sociedad TULUM 27 S.A.S para asignar el uso exclusivo de los garajes comunes y para efectuar las reformas que fueren necesarias al reglamento de propiedad horizontal del edificio multifamiliar TULUM 27 sin que medie autorización previa; C) Que conoce y acepta el reglamento de propiedad horizontal al cual se encuentra sometido el inmueble objeto de la presente compraventa y se obliga a cumplirlo y respetarlo. D) Que declara a paz y salvo a la sociedad TULUM 27 S.A.S.

HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA.

DOCUMENTOS ANEXOS: Los comparecientes protocolizan los recibos que se transcriben a continuación:

LA SOCIEDAD VENDEDORA:

FRANCISCO JOSÉ SCHWITZER SABOGAL

C.C. NO. 93.389.382 DE IBAGUÉ

REPRESENTANTE LEGAL ALIANZA FIDUCIARIA S.A., NIT. 860.531.315-3 - VOCERA Y

ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO TULUM 27, NIT 830.053.812-2

EL COMPRADOR:

C.C.

Teléfono ó Celular: E-MAIL:

Dirección: Ciudad:

Profesión u Oficio: Actividad económica:

Estado Civil:

Persona Expuesta Políticamente Decreto 1674 de 2016 SI ___ NO ___

Cargo:

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS CELEBRADO ENTRE TULUM 27 SAS, NICOLÁS GÓMEZ HARKER, PABLO HARKER FRANCO SIMÓN CAMILO HARKER MARTÍNEZ, JUAN CAMILO URREA HARKER Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. – FIDEICOMISO TULUM 27.

0	Partes	Son partes: i) La Fiduciaria y ii) El Fideicomitente – Gerente y Los Fideicomitentes Tradentes.			
1.	La Fiduciaria	Alianza Fiduciaria S.A., identificada con NIT. 860.531.315-3			
		Dirección	Carrera 15 # 82 - 99	Ciudad	Bogotá
		Correo Electrónico		schweitzer@alianza.com.co	
2.	Fideicomitente - Gerente	Tulum 27 SAS identificada con NIT. 901.597.732			
		Dirección	Cl 92 No. 12 73 Of 201	Ciudad	Bogotá
		Correo Electrónico		proyectos@domavolantis.com	
		Porcentaje de Participación		10,84 %	
3.	Fideicomitentes Tradentes	(1) Nicolás Gómez Harker, identificado con C.C. 79.982.394			
		Dirección	CL129#8-08 ap 607	Ciudad	Bogotá
		Correo Electrónico		nicoelblanco@hotmail.com	
		Porcentaje de Participación		29,72 %	
		(2) Pablo Harker Franco, identificado con C.C. 1.020.726.629			
		Dirección	9860 Tollgate Lane 95242	Ciudad	Cincinnati, Ohio, USA
		Correo Electrónico		pharkerf@gmail.com	
		Porcentaje de Participación		14,86 %	
		(3) Simón Camilo Harker Martínez, identificado con C.C. 80.083.173			
		Dirección	Cl 127 c bis # 7 C-34	Ciudad	Bogotá
		Correo Electrónico		simonharkermd@gmail.com	
		Porcentaje de Participación		14,86 %	
4.	Beneficiario	(4) Juan Camilo Urrea Harker, identificado con C.C. 1.018.452.637			
		Dirección	Calle 70a # 8-34 apt 201	Ciudad	Bogotá
		Correo Electrónico		chuler017@gmail.com	
		Porcentaje de Participación		29,72 %	
4.	Beneficiario	Tendrá el significado asignado en el documento denominado "Definiciones y Estipulaciones tipo del del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión".			
5.	Inmueble	Corresponde al inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50N-67922 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte.			
6.	Proyecto	Proyecto Inmobiliario a desarrollarse sobre el inmueble ubicado en la Calle 112 # 15 – 15 de la Ciudad de Bogotá, el cual estará conformado por una torre de 7 pisos y un sótano. El proyecto cuenta con un total de veintinueve (29) unidades: veintiún (21) apartaestudios y ocho (8) apartamentos. Adicionalmente se comercializarán 26 parqueaderos y 26 depósitos.			
7.	Vigencia Fase Pre - Constructivo	Diez (10) meses, contados a partir de la firma del presente Contrato. Dicho plazo será prorrogable por seis (6) meses adicionales.			
8.	Vigencia Fase Constructiva	Dieciocho (18) meses, contados a partir del cumplimiento de las Condiciones de Giro del Proyecto.			
9.	Cláusulas limitativas	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Numeral 19 - Modificación del Contrato.</u> • <u>Numeral 9 - Descuento por Retiro, Incumplimiento o Desistimiento.</u> • <u>Numeral 8 - Alcance de la Responsabilidad de Alianza.</u> 			

		<ul style="list-style-type: none"> • Numeral 17 - Cesión del Contrato.
10.	Condiciones de Giro	<p>El Fideicomitente Gerente deberá acreditar ante Alianza el cumplimiento íntegro de las siguientes Condiciones de Giro:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Condiciones Jurídicas: Consiste en acreditar la adquisición del derecho de dominio del Inmueble, para lo cual el Fideicomitente - Gerente deberá allegar un Certificado de Tradición y Libertad con fecha de expedición no mayor a 30 días en donde se corrobore que el (los) Inmueble(s) fue(ron) adquirido(s) con el lleno de las formalidades que la ley exige, en el que constará la transferencia real y efectiva del (los) Inmueble(s) con el lleno de los requisitos legales. Lo cual constará mediante la transferencia real y efectiva con el lleno de los requisitos legales al Fideicomiso Inmobiliario el (los) Inmueble(s). <p>Adicionalmente el Fideicomitente - Gerente, deberá entregar con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días de antelación a su radicación ante Alianza: (i) el Certificado de Tradición y Libertad del (los) Inmueble(s) en cual conste la transferencia del mismo en los términos aquí indicados y (ii) en caso de que el estudio de títulos entregado para el aporte del inmueble al Contrato de Fiducia o al Fideicomiso Lote, según corresponda, presente observaciones relacionadas con algún tipo de atención o saneamiento por parte del Fideicomitente - Gerente o ante la existencia de anotaciones que sean posteriores al Estudio de Títulos inicial, diferentes al incremento o adición al fideicomiso, constituciones de reglamento de propiedad horizontal o hipotecas que garantizan crédito Fideicomitente - Gerente, el mismo deberá ser actualizado y realizado por uno de los abogados externos autorizados por Alianza, en donde se cuente con concepto favorable y en el que conste que la tradición del (los) Inmueble(s) es jurídicamente viable para el desarrollo del Proyecto, y que sobre el(los) mismo(s) no pesan gravámenes, limitaciones o problemas de carácter legal que puedan afectar dicho desarrollo o la transferencia de Activos Inmobiliarios a el (los) Adquirente(s).</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Condiciones Técnicas: Consiste en la entrega de los siguientes documentos: <ol style="list-style-type: none"> 1.1. Licencia de construcción del Proyecto debidamente ejecutoriada, cuyo titular sea el mismo Gerente/constructor. 1.2. La constancia de la radicación ante la autoridad administrativa competente de los documentos necesarios para desarrollar actividades de Anuncio y Enajenación de los Activo(s) Inmobiliario(s) del Proyecto, en los términos establecidos en la normatividad aplicable vigente. 1.3. Certificación de haber alcanzado la viabilidad técnica y financiera del Proyecto, junto con el correspondiente flujo de caja y presupuesto de obra debidamente suscrita por el representante legal del Fideicomitente - Gerente y certificada por el Interventor. 1.4. La presentación a Alianza de las pólizas de seguro expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia

		<p>Financiera, con el comprobante de pago de la prima correspondiente, constituidas por el Fideicomitente Gerente y que ampare todos los riesgos de que trata el numeral 5.5.1.9. Capítulo I, Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, cuya vigencia sea igual a la duración del Proyecto, teniendo en cuenta la duración de la Fase Constructiva establecida en este contrato. Estas pólizas deberán indicar que el beneficiario será el Fideicomiso Inmobiliario y al Acreedor Financiero, según aplique.</p> <p>2. Condiciones Financieras, se deberán acreditar los siguientes aspectos:</p> <p>2.1. Contratos De Adhesión que representen la adquisición de por lo menos el setenta por ciento (71%) que se calculará sobre los veinticuatro (24) Activo(s) Inmobiliario(s) objeto de venta dentro Proyecto y teniendo en cuenta de este porcentaje se excluyen las unidades que por concepto de beneficios que corresponderán a los Fideicomitentes Tradentes, en concordancia con lo dispuesto por las partes en la cláusula 26 del presente contrato.</p> <p>Los contratos antes mencionados deberán estar suscritos por el (los) Adquirente(s) interesados en adquirir Activo(s) Inmobiliario(s), correspondientes a los encargos fiduciarios individuales constituidos por el (los) Adquirente(s) en el Fondo, administrado por Alianza, en las cuales el (los) Adquirente(s) designen al Fideicomitente - Gerente por intermedio del Fideicomiso Inmobiliario como beneficiario de los Recursos en el evento en que se cumplan las Condiciones De Giro. Queda entendido que no se computarán para efectos del cumplimiento de las Condiciones De Giro los Activo(s) Inmobiliario(s) que el Fideicomitente - Gerente se haya reservado para sí. El referido porcentaje ha sido establecido por el Fideicomitente - Gerente, quien declara que el mismo no compromete la viabilidad del Proyecto.</p> <p>Nota: Las partes acuerdan que será Alianza quien validará el cumplimiento de las Condiciones De Giro, sin que sea llamada a validar o corroborar las condiciones adicionales que la Entidad Crediticia del Proyecto haya determinado para el desembolso de los recursos derivados del esquema de financiación acreditado. En los eventos en que la Entidad Crediticia disponga para el otorgamiento del crédito unas condiciones mayores a las previstas en este numeral, serán éstas las que tenga en cuenta Alianza para la acreditación de las Condiciones de Giro.</p> <p>3. Fuentes de Financiación del Proyecto: el aporte de los Recursos necesarios para el desarrollo del Proyecto conforme la factibilidad financiera para el desarrollo del Proyecto será efectuado por parte del Fideicomitente del Gerente, quien efectuará un aporte en efectivo por una suma de Setecientos cincuenta millones de pesos m/cte (\$750.000.000).</p>
--	--	---



		<p>4. Entregar a Alianza la actualización de la factibilidad financiera del Proyecto, para estos fines el Constituyente – Gerente deberá radicar dicho documento junto con todos los demás soportes que acrediten esta información.</p> <p>5. Otras:</p> <p>5.1. Que se encuentren plenamente identificados y acreditados a cada uno del (los) Adquirente(s) que son tenidos en cuenta con los Contratos De Adhesión que dan cumplimiento de la condición financiera anterior, los Recursos por ellos aportados al Contrato de Fiducia en virtud de lo establecido en sus Contratos De Adhesión.</p> <p>5.2. Que el Fideicomitente - Gerente haya pagado la comisión fiduciaria y los gastos, si hay lugar a ellos, a que alude el Contrato de Fiducia.</p> <p>5.3. La designación del Interventor del Proyecto.</p>
11.	Título Jurídico	Compra Venta
12.	El Fideicomitente - Gerente es el mismo Promotor	Si
13.	Administrador de Cuenta	<p>Nombre: Ana María Torres Hernández</p> <p>C.c. 52991332</p> <p>Tel. 3208546604</p> <p>Correo: proyectos@domavolantis.com</p>

Cláusulas

1. **Objeto.** El Contrato tiene por objeto:

- 1.1. La Inversión y administración de los Recursos en el Fondo;
- 1.2. La vinculación del (los) Adquirente(s) a las fases del Proyecto con el propósito de derivar en la adquisición de uno o varios Activo(s) Inmobiliario(s).
- 1.3. La entrega al Fideicomitente - Gerente de los Recursos una vez se acredite a Alianza el cumplimiento íntegro de todas las Condiciones de Giro.
- 1.4. La verificación del cumplimiento de las Condiciones de Giro por parte de Alianza.
- 1.5. La administración del Inmueble y de los demás bienes que ingresen al Fideicomiso Inmobiliario con destino al desarrollo del Proyecto.
- 1.6. Atender las instrucciones de pago o giro que indique el Fideicomitente - Gerente para el desarrollo del Proyecto.
- 1.7. Transferir el(los) Activo(s) Inmobiliario(s) resultantes del Proyecto o de sus respectivas etapas a el (los) Adquirente(s) conforme lo instruya el Fideicomitente - Gerente y en los términos previstos en el Contrato de Fiducia.
- 1.8. Entregar al Beneficiario (Fideicomitente – Gerente) los Excedentes, Rentas o Utilidades que se encuentren en el Fideicomiso Inmobiliario al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todos los Activo(s) Inmobiliario(s) al (los) Adquirente(s) y se hayan cubierto todos los costos y gastos del Fideicomiso Inmobiliario.

Finalidad del Contrato:

Tiene como finalidad recibir la transferencia del Inmueble, sin perjuicio de la transferencia o no de otros bienes o recursos, para que efectúe los pagos asociados al desarrollo del Proyecto de acuerdo con las instrucciones señaladas por el Fideicomitente – Gerente en este contrato y transfiera los Activo(s) Inmobiliario(s) al (los) Adquirente(s).

Nota:

El Fideicomitente - Gerente manifiesta conocer y aceptar que Alianza al momento de decidir si compromete o no su responsabilidad, evaluará, valorará y verificará el cumplimiento de las Condiciones de Giro.

El Fideicomitente - Gerente es el responsable de: La construcción del Proyecto; la legalidad de los documentos obtenidos ante las autoridades respectivas para el desarrollo de la construcción del mismo y de la obtención de los permisos, autorizaciones y documentos necesarios para su desarrollo.

2. **Bienes fideicomitados.** Son los bienes que integren el Contrato de Fiducia, los cuales para efectos de este corresponderán a (i) los bienes y recursos que transfiera(n) y entregue(n) el (los) Fideicomitentes; (ii) los Recursos y sus correspondientes rendimientos, estos últimos una vez se cumplan las respectivas Condiciones de Giro; (iii) los recursos provenientes de las fuentes de financiación establecidas para el desarrollo del Proyecto; (iv) el (los) Inmueble(s) sobre el cual se desarrollará el Proyecto y (v) las mejoras y en general la construcción que efectúe el Fideicomitente - Gerente en el(los) Inmueble(s). Los bienes se entenderán efectivamente fideicomitados:
- 2.1. En cuanto a recursos: i) Alianza tenga certeza sobre la consignación de estos; ii) Alianza tenga plena identificación de éstos; y iii) Alianza cuente con la plena vinculación del Adquirente(s) propietario de dichos Recursos aportados.
 - 2.2. En cuanto al (los) Inmueble(s) cuando la titularidad jurídica del mismo conste mediante el correspondiente certificado de libertad y tradición en donde conste la inscripción del derecho de dominio a favor del Fideicomiso Inmobiliario.
 - 2.3. En cuanto a mejoras cuando las mismas sean reportadas por el Fideicomitente - Gerente conforme lo previsto en el Contrato de Fiducia.

Parágrafo: Para el momento de la constitución, EL FIDEICOMITENTE(S) transfiere para la Conformación del Patrimonio Autónomo, la suma de Quinientos mil Pesos Moneda Legal Corriente (\$500.000,00 M/CTE).

3. **Rendimientos o utilidades** Son de propiedad del(los) Adquirente(s) los rendimientos generados por los Recursos invertidos en el Fondo hasta el momento en que se acredite el cumplimiento de las Condiciones de Giro e incrementarán los Recursos a ser entregados al Fideicomitente - Gerente. Los rendimientos de los Recursos solo serán de propiedad del Fideicomitente - Gerente únicamente al cumplimiento de las Condiciones de Giro.

En todo caso, es entendido entre las Partes que los rendimientos que generen los Recursos no hacen parte del precio del(los) Activo(s) Inmobiliario(s).

Para Tener en Cuenta: En atención a que los Recursos que se entreguen por el (los) Adherente(s) y el Fideicomitente - Gerente, serán invertidos en el Fondo, es claro que los mismos están sujetos a un riesgo de mercado que pueden generar un mayor valor

(rendimientos) o una pérdida de capital, por lo cual dicho riesgo es asumido por el(los) Adquirente(s) y/o Fideicomitente - Gerente al momento de suscribir el correspondiente Contrato de Adhesión y el Contrato de Fiducia, según corresponda.

4. Obligaciones y derechos de las Partes contratantes.

4.1. Obligaciones Del Fideicomitente - Gerente.

- i. Salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley, respecto del (los) Inmueble(s) frente a Alianza, al (los) Adquirente(s) o a terceros a quienes Alianza transfiera inmuebles o Activo(s) Inmobiliario(s).
- ii. Llevar a cabo de manera integral las actividades relacionadas con el control y administración de lavado de activos y financiación del terrorismo, en relación con las personas naturales y jurídicas que pretendan transferir inmuebles al Fideicomiso Inmobiliario, así como las que se identifican en el mencionado certificado en la cadena de tradición del inmueble respectivo. Todo de conformidad con las normas que al respecto le sean aplicables, según el tipo de entidad al que corresponda
- iii. Adelantar las gestiones tendientes a la transferencia del (los) Inmueble(s) al título que corresponda (compraventa o cualquier otro título traslativo del dominio), se realice con la posesión quieta, pacífica, ininterrumpida y de buena fe y a paz y salvo por todo concepto derivado de: (i) impuestos, tasas, contribuciones sean ellos nacionales, departamentales, municipales o distritales, (ii) todo concepto derivado del pago de servicios públicos.
- iv. Liquidar, presentar, cancelar todos los impuestos y gastos, incluyendo los derivados del impuesto de delineación urbana y servicios públicos de (los) Inmueble(s) que ingrese(n) al Fideicomiso Inmobiliario durante toda su vigencia.
- v. Responder por las mejoras que se efectúen en el (los) Inmueble(s) fideicomitado(s) y en general por la construcción del Proyecto ante Alianza, (los) Adquirente(s) y ante terceros.
- vi. Elaborar y entregar a Alianza el punto de equilibrio, la determinación de las Condiciones de Giro, la prefactibilidad proyectada del mismo y mantener la solvencia económica necesaria para el desarrollo del Proyecto, de manera tal que no comprometa la responsabilidad de Alianza.
- vii. Adelantar y responder ante Alianza y a (los) Adquirente(s) por las actividades de desarrollo, construcción, diseño, comercialización obtención de licencias urbanísticas, gerencia, transferencia, constitución, de urbanizador responsable, levantamiento de gravámenes hipotecarios sobre los bienes fideicomitados y demás aspectos de índole de responsabilidad civil, laboral, fiscal, etc., incluyendo la asunción de responsabilidad extracontractual por todos los perjuicios que se acusaren a terceros con ocasión del desarrollo del Proyecto.
- viii. Contratar bajo su propia cuenta, costo y responsabilidad: i) La persona que ejerza y cumpla con los requisitos y las funciones de supervisión técnica del Proyecto, conforme a lo dispuesto en la ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016; ii) El profesional independiente que cumpla con los requisitos establecidos en el Capítulo III Título VI de la Ley 400 de 1997 y demás normas que la modifiquen o adicione y iii) La persona que ejerza las funciones de revisión de diseños estructurales del Proyecto, conforme a lo dispuesto en la ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016.
- ix. Garantizar, durante la vigencia del Fideicomiso Inmobiliario que la construcción del Proyecto, esté amparado por pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera que tendrá como tomador al Fideicomitente - Gerente y como beneficiario al Fideicomiso Inmobiliario, que ampare todos los riesgos de la construcción, el cumplimiento de las especificaciones y requerimientos técnicos y los riesgos descritos en el numeral 5.2.1.8 del Capítulo I, Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la

- Superintendencia Financiera; así como cumplir con las obligaciones a su cargo previstas en el artículo 8° de la Ley 1796 de 2016.
- x. Entregar y elaborar bajo su exclusiva responsabilidad técnica y jurídica, así como instruir la firma de los documentos y escrituras públicas que legalmente Alianza como vocera del Fideicomiso Inmobiliario deba firmar en desarrollo de este contrato en su condición de propietaria fiduciaria del (los) Inmueble(s), documentos en los cuales se encuentran constitución de hipotecas que respalden la financiación del Proyecto, documentos de financiación del Proyecto en los casos en que el Fideicomiso Inmobiliario sea el titular de éste, el reglamento de propiedad horizontal, constitución de urbanización según sea el caso, servidumbre, de loteo o fraccionamiento necesarias para desarrollar el Proyecto y aquellas relacionadas con la segregación de las zonas de cesión, dichas minutas deberán ser remitidos a Alianza con antelación.
 - xi. Dar cumplimiento a las disposiciones previstas en la Parte I Título III Capítulo I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera y al Manual de Publicidad en Negocios Fiduciarios Inmobiliarios entregado por Alianza en esta misma fecha.
 - xii. Publicar en la sala de ventas o de negocios del Fideicomitente - Gerente, (i) los afiches o carteles suministrados por Alianza en los cuales se detalla de manera sencilla el funcionamiento del Fideicomiso Inmobiliario y el papel que desempeña Alianza en ejecución del mismo, (ii) publicar al menos en tamaño original la Cartilla Informativa sobre Fiducia Inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera y al finalizar el Contrato de Fiducia retirar toda la publicidad del Proyecto en la cual se mencione a Alianza.
 - xiii. Entregar y obtener constancia de recibo por parte de (los) Adquirente(s) de los siguientes documentos: (i) copia del Contrato de Fiducia, (ii) ABC de negocios fiduciarios y (iii) reglamento del Fondo.
 - xiv. Certificar cada seis (6) meses a Alianza el cumplimiento a las disposiciones de publicidad señaladas en los numerales anteriores, así como entregar a Alianza por cualquier medio verificable la constancia de la entrega y recibo por parte del (los) Adquirente(s) documentos mencionados cuando así sea requerido por Alianza.
 - xv. Suministrar por intermedio del Interventor o de manera directa mediante escrito firmado por el representante legal y revisor fiscal y/o Contador Público trimestralmente a Alianza y a el (los) Adquirente(s) un reporte sobre el avance de obra, el estado del Proyecto, y/o cualquier otra información o circunstancia que afecte o modifique los términos del Contrato de Fiducia. Dicha certificación servirá como medio de legalización de los anticipos entregados al Fideicomitente - Gerente, en el evento que dichos anticipos hayan sido realizados.
 - xvi. Ejercer la custodia y tenencia del (los) Inmueble(s) desde el momento de la transferencia de este al Fideicomiso Inmobiliario hasta el momento de realizar la entrega definitiva del (los) Activo(s) Inmobiliario(s) a favor del (los) Adquirente(s) o hasta la liquidación del Fideicomiso Inmobiliario, según contrato de comodato precario que se suscribirá al momento de la transferencia del (los) Inmueble(s) al Fideicomiso Inmobiliario o Fideicomiso Lote, según corresponda. En desarrollo de lo anterior deberá:
 - a. Oponerse a toda medida preventiva, ejecutiva o acto de terceros contra dichos bienes tomada contra el (los) Inmueble(s).
 - b. Impartir las instrucciones tendientes a la protección de éstos y ante la falta de éstas responder por cualquier perjuicio, demanda o reclamación que surja con ocasión de dichas medidas o actos de terceros.
 - c. Mantener libre de ocupantes o bienes muebles tales como semovientes el (los) Inmueble(s).
 - d. Responder por actos propios en contra de los bienes del Fideicomiso Inmobiliario.
 - xvii. Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones de los contratistas y subcontratistas que intervengan en el desarrollo del Proyecto.



- xviii. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, valores por cobrar a el (los) Adquirente(s) y en general toda la información financiera del Proyecto, incluido un control de la contabilidad de éste, por no ser esta una actividad del Fideicomiso Inmobiliario
- xix. Tener a disposición de Alianza, cuando sea requerida por la autoridad tributaria competente, las declaraciones tributarias de retención en la fuente y de retención en la fuente por ICA, debidamente firmadas, presentadas y pagadas, así como los soportes que acompañan la liquidación de las retenciones practicadas producto de los giros ordenados en desarrollo del objeto del presente contrato, y cuando el negocio se liquide, certificar que el fideicomiso se encuentra a paz y salvo por concepto de impuestos, dicha certificación deberá estar suscrita por el Representante Legal del Fideicomitente - Gerente y su Revisor Fiscal y/o Contador Público.
- xx. Actualizar para el cumplimiento de las Condiciones De Giro el estudio de factibilidad técnica, financiera y jurídica del Proyecto, cuando existan variaciones en la descripción del proyecto, caso en el cual se modificará el Contrato Fiduciario conforme el procedimiento previsto para tal fin.
- xxi. Radicar para el cumplimiento de las Condiciones de Giro ante Alianza los documentos que acrediten las condiciones financieras, técnicas y jurídicas descritas en la caratula como Condiciones de Giro.
- xxii. Asumir por su cuenta y riesgo exclusivo toda responsabilidad por daños, perjuicios, gastos o pérdidas que sufra Alianza o que pueda sufrir, con motivo de la ejecución del Contrato de Fiducia.
- xxiii. Atender, instruir y responder cualquier reclamación o contingencia de orden judicial, extrajudicial, administrativa, laboral, fiscal, por estabilidad de obra o calidad de esta, o por responsabilidad civil derivada de la actividad de construcción, diseño, gerencia y promoción comercial o explotación del Proyecto, aún liquidado el Fideicomiso Inmobiliario, el incumplimiento de la obligación de impartir instrucciones al respecto, lo hará responsable de cualquier perjuicio, demanda o reclamación que surja con ocasión de dichos hechos o actos de terceros.
- xxiv. Designar el abogado a quien Alianza deberá otorgar poder para que intervenga en procesos de cualquier orden (judicial, arbitral, administrativo, conciliaciones, etc.) en los cuales Alianza sea citada o deba intervenir directamente como entidad fiduciaria y/o como vocera del Fideicomiso Inmobiliario y definir la orientación que deberá darse al proceso, en desarrollo de lo anterior deberá suministrar los recursos para el pago de los honorarios, costas, gastos judiciales.
- xxv. Asumir y sustituir económica y procesalmente todos los costos y gastos que se generen para atender las reclamaciones presentadas en contra de Alianza y el Fideicomiso Inmobiliario en ejecución del Contrato de Fiducia.
- xxvi. Coordinar y adelantar las gestiones de la presentación, trámite, prorrateo y subrogación de los créditos individuales que otorguen las entidades financieras vigiladas por la Superintendencia Financiera que financien el proyecto, según corresponda y aplique, así como responder frente a el (los) Adquirente(s), frente al Acreedor Financiero o acreedor hipotecario y frente a cualquier tercero por la omisión de estas obligaciones.
- xxvii. Efectuar la entrega definitiva del (los) Activo(s) Inmobiliario(s) al (los) Adquirente(s) conforme las especificaciones ofrecidas.
- xxviii. Efectuar la entrega definitiva de las obras de urbanismo, las zonas de cesión y los servicios públicos del Proyecto.
- xxix. Contratar y asumir el pago del abogado que realice el estudio de títulos del (los) Inmueble(s) que deban incrementar el Fideicomiso Inmobiliario.
- xxx. Entregar al administrador definitivo, conforme con las especificaciones ofrecidas a el (los) Adquirente(s), los bienes comunes de uso y goce general al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y transferido a el (los) Adquirente(s) un

- número de Activo(s) Inmobiliario(s) que represente por lo menos el cincuenta y uno (51%) por ciento de los coeficientes de copropiedad.
- xxxi. Gestionar y obtener las acometidas e instalación de servicios públicos domiciliarios para el Proyecto.
- xxxii. Realizar el manejo de la cartera del Proyecto y remitir a Alianza por cada Activo(s) Inmobiliario(s) que se deba escriturar a el (los) Adquirente(s), el paz y salvo correspondiente a los aportes efectuados por éstos. Lo descrito anteriormente no aplicará si Alianza como vocera del Fideicomiso Inmobiliario otorga un poder al Fideicomitente - Gerente para la suscripción de las escrituras de transferencia.
- xxxiii. Presentar a Alianza, cada seis (6) meses, contados a partir del cumplimiento de las Condiciones de Giro, una certificación suscrita por el representante legal y el revisor fiscal y/o Contadora Pública del Fideicomitente - Gerente en la que conste que los recursos puestos a su disposición hasta ese momento han sido invertidos en su totalidad en el desarrollo del Proyecto.
- xxxiv. Instruir el otorgamiento de las escrituras públicas mediante las cuales se transfiera al Título Jurídico dispuesto en la caratula de este Contrato de Fiducia a favor de (los) Adquirente(s), el (los) Activo(s) Inmobiliario(s) que les correspondan, siempre y cuando el (los) Adquirente(s) respectivo se encuentre al día con sus aportes conforme al respectivo Contrato de Adhesión.
- xxxv. Adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de protocolizar con cada escritura pública de transferencia indicadas en el numeral anterior, la "Certificación Técnica de Ocupación" de que trata el artículo 6° de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016.
- xxxvi. Entregar a la liquidación del Fideicomiso Inmobiliario los certificados de tradición de todos y cada uno de los inmuebles que lo conformaron en donde conste que el Fideicomiso Inmobiliario ya no es titular inscrito de los mismos, siendo una causal de impedimento de liquidación del fideicomiso el incumplimiento de esta obligación, generando en consecuencia la causación a favor de Alianza la comisión fiduciaria establecida en este contrato
- xxxvii. Remitir de manera oportuna, adecuada y completa a Alianza la información necesaria con los soportes que se requieran para realizar los registros contables correspondientes, así como para el cumplimiento de las obligaciones de entrega de información establecidas en los subnumerales 6.1.4.2.13.2.1(Alcance de las funciones y actividades que desarrolla la fiduciaria) y 6.2.1. (Informes periódicos a los adquirentes de unidades inmobiliarias) de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, mencionando bajo juramento cuales mejoras corresponden a la Subcuenta Componente Comercial o a la Subcuenta Componente Inmobiliario Vivienda, según aplique.
- xxxviii. Abstenerse de recibir directamente o por medio de sus agentes o empleados dinero, aportes, cuotas o anticipos del (los) Adquirente(s) correspondientes a los Activo(s) Inmobiliario(s).
- xxxix. Indicar al(los) Adquirente(s) que los Recursos deben ser consignados exclusivamente en las cuentas del Fondo, y en caso de que aplique entregar la documentación a que haya lugar.
- xl. Cumplir con las obligaciones establecidas en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.
- xli. No efectuar ningún cambio al Contrato De Adhesión sin previo acuerdo con Alianza y los Adquirente(s).
- xlii. Instruir a Alianza en todos los eventos en que ésta se lo solicite por escrito y prestar el soporte técnico y administrativo.
- xliii. Pagar la comisión Fiduciaria, los gastos y costos del presente Contrato. Los perjuicios o reclamaciones de cualquier naturaleza que pudieren causarse con ocasión del no suministro oportuno del dinero serán de única y exclusiva responsabilidad del Fideicomitente - Gerente.
- xliv. Entregar la información asociada a las políticas contables a aplicar, las cuales deben estar acordadas con lo dispuesto en Circular Externa 030 de 2017 de la Superintendencia Financiera para los negocios del Grupo 3 de NIIF, o en caso de que se defina que la contabilidad del negocio debe manejarse bajo los marcos normativos de NIIF grupo 1 o Grupo 2-Pymes. En

- caso de no recibir políticas por parte del cliente, Alianza implementará para la ejecución del Contrato las políticas adoptadas para esta tipología del negocio.
- xlv. Recopilar y entregar a Alianza directamente o a través de los canales tecnológicos dispuestos, el formulario de vinculación debidamente diligenciado y suscrito (manuscritamente, electrónica o digitalmente), de las personas que van a vincularse como Adquirente(s).
 - xlvi. Informar a el(los) Adquirente(s), que Alianza únicamente contabilizará los Recursos por cuenta del Adquirente(s) hasta tanto se surta el procedimiento de vinculación dispuesto por Alianza.
 - xlvii. Recibir de Alianza los Recursos y destinarlos exclusivamente a cubrir los costos totales del Proyecto, en el caso del cumplimiento de las Condiciones de Giro.
 - xlviii. Informar por escrito a Alianza 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 general, cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente Contrato.
 - xliv. Actualizar de conformidad con lo dispuesto en el numeral 4.2.2.2.1.6 del Capítulo IV, Título IV de la Parte I, de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera por lo menos una vez al año, los datos y estructura de propiedad, que por su naturaleza pudiesen cambiar, atendiendo al nivel del riesgo de cada cliente. Sin perjuicio de que Alianza se reserve el derecho de solicitar actualizaciones en un periodo inferior a un año, cuando ella lo considere necesario.
 - I. En los casos que aplique, entregar a Alianza los Contratos De Adhesión, debidamente diligenciados, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la suscripción de éstos, acompañados del formulario de vinculación debidamente diligenciado por cada uno del (los) Adquirente(s) y sus respectivos anexos.
 - ii. Liquidar a la tasa más alta legalmente autorizada, los intereses de mora que se causen por cada mes de retardo o proporcional a los días de mora, en caso de incumplimiento por parte de los Adquirente(s), liquidados tales intereses sobre el valor de la cuota o cuotas no aportadas, a favor del Fideicomitente - Gerente.
 - iii. Cumplir las obligaciones establecidas en cabeza del gerente responsable y enajenador, si aplica, previstos en la Ley 1796 de 2016.
 - liii. Acatar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares para la gestión de los riesgos asociados al presente Contrato y darlos a conocer a el(los) Adquirente(s).
 - liv. Suscribir el pagaré en blanco con carta de instrucciones a favor de Alianza para garantizar el pago de comisiones fiduciarias, así como todos aquellos costos y gastos necesarios para la ejecución del Contrato.
 - lv. Las demás establecidas en las normas vigentes para este tipo de contratos.
 - lvi. Impartir directa o por intermedio del Administrador de Cuenta las instrucciones de giro conforme el procedimiento establecido en presente Contrato de Fiducia y de conformidad con el anexo denominado Anexo Contrato Para La Utilización Del Servicio De Alianza En Línea en caso que aplique, desde el Portal Mi Fiducia, el cual hace parte integral del presente contrato y de conformidad con el manual de producto pagos masivos fideicomisos por portal de Alianza en Línea que se encuentra publicado en la página web (www.alianzaenlinea.com.co).
 - lvii. Informar al Interventor los accesos y procedimientos de pagos establecidos en el Contrato Fiduciario, para efectos de las autorizaciones de las instrucciones de giro en el Fideicomiso Inmobiliario.
 - lviii. Solicitar mediante el anexo denominado solicitud de creación de usuarios para pagos portal fideicomisos por negocio, la creación o cambios de los usuarios y perfiles de las personas que tendrán acceso al aplicativo Alianza en Línea, incluyendo el usuario del Interventor.
 - lix. Administrar de manera responsable los usuarios y perfiles con el acceso al sistema de Alianza en Línea, por lo cual toda operación de giro que se cargue y valide en Alianza En

Línea que se cuente con el correspondiente log de acceso otorgado se presume fue cargada directamente por el Fideicomitente - Gerente y/o los usuarios autorizados conforme el perfil asignado, incluyendo el Interventor, en consecuencia el Fideicomitente - Gerente reconoce como prueba de las operaciones o transacciones efectuadas, los registros electrónicos que se generen bajo sus claves, usuarios y/o contraseñas.

4.2. Derechos Del Fideicomitente - Gerente.

- i. Contar con las rendiciones de cuentas y los informes en los términos y plazos previstos en este Contrato conforme a la legislación vigente.
- ii. Contar con una contabilidad separada del encargo fiduciario, de conformidad con lo establecido en la Circular Externa 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera de Colombia, los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia según las disposiciones vigentes que regulen la materia.
- iii. Solicitar la terminación de este Contrato por causas contractuales o legales, proceder a la liquidación del Contrato y a la restitución de los bienes entregados, según corresponda, conforme a lo establecido en este Contrato.
- iv. A la culminación de la Fase Constructiva, le sean entregados los recursos que queden en el Fideicomiso Inmobiliario una vez atendidos los Costos Y Gastos de éste y los pasivos del Fideicomiso Inmobiliario.
- v. Los demás derechos establecidos en este Contrato y en la Ley.

4.3. Obligaciones De los Fideicomitentes Tradentes.

- i. Salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley, respecto del (los) Inmueble(s) frente a Alianza, al (los) Adquirente(s) o a terceros a quienes Alianza transfiera inmuebles o Activo(s) Inmobiliario(s).
- ii. Recibir el pago del aporte que estos mismos efectuaron al Fideicomiso y según las instrucciones impartidas a la Fiduciaria en este contrato.
- iii. Coadyuvar con las gestiones del Fideicomitente Gerente, tendientes a efectuar la transferencia de los bienes fideicometidos, obtener las autorizaciones ante las autoridades nacionales, constituir limitaciones sobre el bien inmueble u otros, en caso de requerirse.
- iv. Abstenerse de comprometer los bienes fideicometidos.
- v. Informar cualquier eventualidad, otra información o circunstancia que pudiera llegar afectar o modificar los términos del presente Contrato de Fiducia.
- vi. Garantizar llevar a cabo de manera integral las actividades relacionadas con el control y administración de lavado de activos y financiación del terrorismo.

4.3.1. Derechos De los Fideicomitentes Tradentes.

- i. Exigir el pago del aporte que estos mismos efectuaron al Fideicomiso y según las instrucciones impartidas a la Fiduciaria en este contrato.
- ii. Recibir los beneficios y/o pagos por concepto del aporte del inmueble al Fideicomiso, consistentes en ser adquirentes de las unidades que les sean asignadas conforme las instrucciones y las sumas descritas en este contrato.
- iii. Las demás que se deriven de este contrato en condición de adquirentes al Proyecto.

4.4. Obligaciones De Alianza

- i. Abstenerse de recibir Recursos de Adquirente(s) que no hayan surtido el proceso de vinculación o que, como resultado de éste, objetivamente decida no proceder con la Vinculación sin que tal decisión genere algún tipo de responsabilidad a su cargo.
- ii. Entregar los Recursos al Fideicomitente - Gerente siempre que haya acreditado el cumplimiento integral de las Condiciones de Giro.
- iii. Recibir de los Adquirente(s) los Recursos que entreguen y administrarlos en el Fondo.
- iv. Realizar las gestiones relacionadas con el desarrollo del objeto del Contrato de Fiducia, siempre dentro de los límites de éste, y de acuerdo con las instrucciones que imparta quien ostente la calidad de Fideicomitente - Gerente para tales efectos.
- v. Llevar una contabilidad separada de los otros negocios fiduciarios y de la misma sociedad fiduciaria, con ocasión de los soportes que aporte el Fideicomitente - Gerente. Alianza proyectará la contabilidad del Contrato de Fiducia conforme los reportes que le sean entregados por el Fideicomitente - Gerente cuando sean requeridos, de acuerdo con las operaciones que se realicen en desarrollo del Contrato de Fiducia.
- vi. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses contados a partir de la celebración del presente Contrato de Fiducia, así como presentar la rendición final de cuentas al Fideicomitente - Gerente. Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada al correo electrónico suministrado por el Fideicomitente - Gerente en el presente Contrato de Fiducia, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del corte que se está informando
- vii. Aplicar la debida reserva de los datos, archivos e información que reciba para los fines del presente Contrato de Fiducia, conforme las normas de protección de datos personales.
- viii. Acatar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares para la gestión de los riesgos asociados al presente Contrato de Fiducia.
- ix. Informar a el (los) Adquirente(s) y al Fideicomitente - Gerente del cumplimiento de las Condiciones De Giro y de la puesta a disposición de los Recursos a favor Fideicomitente - Gerente.
- x. Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario, respecto de los bienes que forman parte del Fideicomiso Inmobiliario, en cuanto sea informada por el Fideicomitente - Gerente de los hechos o actos de terceros que originen la exigencia de tal ejercicio, todo sujeto a las instrucciones que al respecto imparta el Fideicomitente - Gerente sobre de las acciones que deba adelantar como vocera del Fideicomiso Inmobiliario.
- xi. Contratar, conforme a las instrucciones que imparta el Fideicomitente - Gerente, los expertos que se requieran para defender o representar los intereses del Fideicomiso Inmobiliario.
- xii. Pedir instrucciones al Fideicomitente - Gerente cuando en la ejecución del Contrato de Fiducia se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales.
- xiii. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando se tengan fundadas dudas sobre la naturaleza y alcance de sus facultades y obligaciones o cuando deba apartarse de las autorizaciones contenidas en este Contrato de Fiducia, o cuando las circunstancias así lo exijan.
- xiv. Informar al Fideicomitente - Gerente las circunstancias que surjan al momento de la ejecución del Contrato de Fiducia y que sean conocidas por ella, que puedan incidir de manera desfavorable en el desarrollo de este, con independencia de la ejecución del Proyecto.
- xv. Invertir, durante toda la vigencia del Contrato de Fiducia las sumas entregadas por el (los) Adquirente(s) y las sumas de dinero del Fideicomiso Inmobiliario en los términos y condiciones establecidos en los Fondos administrados por Alianza,

- xvi. Realizar una capacitación a los funcionarios del Fideicomitente - Gerente encargados de realizar la preventa del Proyecto, con el fin de explicar el diligenciamiento de los documentos correspondientes y el manejo de las tarjetas de recaudo de las cuotas de separación de cada unidad del Proyecto por parte del (los) Adquirente(s), para su consignación directamente en Bancos o a través de los medios virtuales o electrónicos habilitados por Alianza para tal fin, previo proceso de vinculación.
- xvii. Informar al (los) Adquirente(s), acerca de la terminación del Contrato de Fiducia por causas contractuales o legales y proceder a la liquidación del Contrato de Fiducia y a la restitución de los bienes entregados, según corresponda, conforme a lo establecido en el Contrato de Fiducia.
- xviii. Evaluar, valorar y verificar el cumplimiento de las Condiciones de Giro conforme lo previsto en el Contrato Fiduciario.
- xix. Las demás obligaciones necesarias para dar cumplimiento al objeto contractual estipulado.

4.5. Derechos De Alianza

- i. Cobrar la comisión fiduciaria establecida a su favor.
- ii. Descontar automáticamente de los recursos fideicomitados, todos los costos, gastos y pagos, necesarios para el cumplimiento del objeto del Contrato de Fiducia y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo, defensa y terminación o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que su remuneración.
- iii. Oponerse al ingreso de terceros, bien sea en calidad de Beneficiario, Fideicomitente - Gerente, inversionista o cualquier otra calidad, y el derecho a verificar la procedencia y el origen de los fondos que reciba bajo el presente Contrato.
- iv. Renunciar a su gestión en los términos señalados en el artículo 1232 del Código de Comercio.
- v. Solicitar cuando lo considere necesario, al Fideicomitente - Gerente y/o Adquirente(s) la información que considere pertinente para lograr la vinculación y conocimiento del cliente conforme las normas vigentes y procedimientos y políticas de Alianza, así como para llevar a cabo el intercambio de información tributaria con aquellos países con los cuales el Gobierno de Colombia tenga convenios vigentes.
- vi. Abstenerse de realizar gestión alguna relacionada con el desarrollo del presente Contrato de Fiducia si al momento en que sea solicitada se está en mora en la cancelación de la comisión fiduciaria a que tiene derecho.
- vii. Objetar la vinculación de cesionarios mediante comunicación escrita en dicho sentido dirigida al cedente, sin que para ello se requiera motivación alguna.
- viii. Solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones a los textos de minutas y documentos legales que le sean enviados para su firma.
- ix. Oponerse cuando así lo considere, a la solicitud de suscripción y de realización de peticiones legales ante las autoridades competentes cuando la ley permita su trámite por parte del Fideicomitente - Gerente.

5. **Entrega de Recursos al Fideicomitente - Gerente** Alianza entregará al Fideicomitente - Gerente los Recursos que integren el Contrato de Fiducia con destino al desarrollo del Proyecto, siempre y cuando; (i) se hubieren cumplido las Condiciones De Giro para el Proyecto y (ii) hayan transcurrido quince (15) días hábiles después de la fecha de radicación necesaria para desarrollar actividades de anuncio y enajenación del proyecto.

6. **Cuándo Procede La Devolución De Recursos.** Procederá la devolución (a) por la no acreditación de las Condiciones de Giro dentro del término de duración de la Fase - Constructiva del Proyecto; (b) por desistimiento de (los) Adquirente(s); (c) por desistimiento del Fideicomitente - Gerente al (los) Adquirente(s) y (d) por incumplimiento del

Fideicomitente - Gerente o de (los) Adquirente(s) a las obligaciones adquiridas mediante los Contratos de Adhesión.

Durante la Fase – Constructiva los Recursos serán entregados al (los) Adquirente(s) junto con sus rendimientos, previa aplicación del descuento de la comisión causada en el Fondo, descuento de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, y en los casos que aplique, previa aplicación del Descuento por Retiro, Incumplimiento o Desistimiento ("acuerdo por desistimiento - Incumplimiento"). Los Recursos serán entregados conforme los plazos establecidos en el reglamento del Fondo (el cual lo puede consultar en www.alianza.com.co), este plazo será contado desde la fecha de radicación por parte del Fideicomitente - Gerente del correspondiente desistimiento ante Alianza.

Durante la Fase Constructiva los rendimientos pertenecerán al Fideicomitente - Gerente, por tanto, la devolución de los Recursos al (los) Adquirente(s) se realizará sin los rendimientos, previa aplicación del descuento de la comisión causada en el Fondo, descuento de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, y en los casos que aplique, previa aplicación del Descuento por Retiro, Incumplimiento o Desistimiento ("acuerdo por desistimiento - Incumplimiento"). Los Recursos serán entregados una vez se encuentren disponibles los recursos en el Fideicomiso Inmobiliario y ante la insuficiencia de éstos previo aporte de los mismos por parte del Fideicomitente - Gerente, en un plazo de veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de radicación por parte del Fideicomitente - Gerente del correspondiente desistimiento ante Alianza. Alianza pondrá a disposición del(los) Adquirente(s) los Recursos entregados por ellos una vez el Fideicomitente - Gerente radique la solicitud ante Alianza y conforme los plazos establecidos en el reglamento del Fondo, previa aplicación del descuento de la comisión causada en el Fondo, descuento de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, y en los casos que aplique, previa aplicación del Descuento por Retiro, Incumplimiento o Desistimiento ("acuerdo por desistimiento - Incumplimiento"). Estos plazos serán contados desde la fecha de radicación por parte del Fideicomitente - Gerente del correspondiente desistimiento ante Alianza

Nota: En el evento en que medie un incumplimiento probado y declarado judicialmente del Fideicomitente - Gerente habrá lugar a el pago de la sanción pactada con el Adquirente en la cláusula Descuento por Retiro, Incumplimiento o Desistimiento.

7. **Duración.** El Contrato y en consecuencia al Proyecto tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de su objeto.

La Fase – Preconstructiva tendrá una duración igual al plazo indicado en la caratula para la acreditación de las Condiciones de Giro. La Fase –Constructiva tendrá una duración igual al plazo indicado en la caratula.

Las prórrogas que se realicen posteriores al Proyecto podrán ser adelantadas por el Fideicomitente - Gerente mediante la suscripción del correspondiente otrosí al Contrato, siempre que el Fideicomitente - Gerente haya notificado al (los) Adquirente(s) sobre la prórroga, en todo caso el (los) Adquirente(s) tendrá derecho a no continuar en el Contrato prorrogado y solicitar la terminación del Contrato de Adhesión sin sanción alguna dentro del plazo que disponga el Fideicomitente - Gerente, solicitando para ello la devolución de los Recursos y sus correspondientes rendimientos previa deducción de los impuestos y deducciones a que haya lugar y la aplicación de lo previsto en el presente Contrato de Fiducia.

8. **Alcance de la Responsabilidad de Alianza** La responsabilidad de Alianza es de medio y no de resultado y se limita única y exclusivamente a la ejecución y operación de este Contrato de Fiducia y en consecuencia, no está llamada a brindar asesoría jurídica, tributaria, comercial, cambiaria, contable, técnica, financiera, etc. respecto al Proyecto.

En cuanto al desarrollo, diseño, comercialización, construcción, dotación, puesta en marcha del Proyecto, calidad o estabilidad de la obra, obtención de licencias para construir será de responsabilidad directa del Fideicomitente - Gerente y será responsabilidad de este destinar los Recursos recibidos del(los) Adquirente(s) al desarrollo del Proyecto.

9. **Descuento por Retiro, Incumplimiento o Desistimiento** En el evento en que el(los) Adquirente(s) desista(n) del negocio, incumpla(n) los pagos acordados con el Fideicomitente - Gerente, incumpla(n) con la entrega de los documentos exigidos para la constitución de las participaciones en el Fondo o con las obligaciones acordadas en los Contratos De Adhesión, asumirá(n) las sanciones establecidas en la cláusula denominada "acuerdo por desistimiento - incumplimiento" pactada en los Contratos De Adhesión equivalente al 10% de los aportes efectuados a la fecha, cuyo valor corresponde a la relación de consumo existente entre Fideicomitente - Gerente y el(los) Adquirente(s), Alianza no ha participado en la definición y negociación de dicha estipulación (sanción por desistimiento), la cual a su vez no hace parte de los textos autorizados por la Superintendencia Financiera De Colombia.

En caso de que el desistimiento sea expreso y unilateral sea solicitado por el Fideicomitente - Gerente, se aplicará la misma penalidad anteriormente mencionada en favor del (los) Adquirente(s).

Al aplicar el desistimiento como sanción, Alianza procederá a través de la instrucción que para el efecto imparta el Fideicomitente - Gerente y de los Recursos entregados por el(los) será descontada la suma de dinero correspondiente a título de sanción cuando aplique y el saldo resultante se pondrán a disposición del(los) Adquirente(s), conforme lo previsto en el Contrato de Fiducia.

10. **Remuneración.** Alianza recibirá como remuneración por su gestión, la siguiente comisión:
- 10.1. Una suma equivalente a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes más IVA por concepto de las labores de estructuración del encargo fiduciario, pagadera a la firma de este Contrato.
- 10.2. **Durante la Fase Pre-Constructiva.** Desde el momento de la constitución del Fideicomiso Inmobiliario y hasta la fecha de cumplimiento de las Condiciones de Giro del Proyecto, se cobrará una comisión mensual fija equivalente a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes más IVA.
- 10.3. **Durante la Fase Operativa:** A partir del inicio de la Fase Operativa, se generará una comisión por la suma de CUARENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (40.000.000), pagadero mediante dieciocho (18) cuotas mensuales por el mismo valor de DOS MILLONES DOSCIENTOS VEINTIDOS MIL DOSCIENTOS VEINTI DOS PESOS M/CTE (2.222.222).
- 10.4. **Durante la Fase de Liquidación:** Pasados dos (2) meses siguientes a la fecha en que se haya registrado el último pago de la comisión fija de administración durante la Fase operativa descrita en el numeral anterior y hasta la liquidación del proyecto, se generará una comisión de un (1) salario mínimo legal vigente.
- 10.5. Una suma de SEIS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$6.000) por cada tarjeta adicional a los Activo(s) Inmobiliario(s).

- 10.6. La suscripción del contrato de cesión, por medio del cual Alianza cede su posición contractual de fiduciaria, a otra sociedad fiduciaria, causará una comisión a favor de la fiduciaria equivalente a cinco (5) salarios mínimos mensuales legales vigentes. Es entendido que la FIDUCIARIA continuará prestando su servicio y devengando la comisión fiduciaria hasta la fecha en que asuma su gestión el nuevo administrador fiduciario.
- 10.7. Una suma equivalente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente, por la suscripción de cada Otrosí al Contrato de Fiducia, los cuales deberán pagarse al momento de la firma del documento respectivo.
- 10.8. En el evento que para este contrato se utilicen datafonos, se cobrarán las siguientes comisiones: i. El uno punto siete por ciento (1.7%) de los recursos recaudados a través de los datafonos y ii. Cero punto diez por ciento (0,10%) de un (1) SMMLV por el uso de los datafonos. Esta comisión será adicionada en el IVA y se causará y cobrará mensualmente.

NOTA: Cualquier gestión adicional no establecida en este Contrato Fiduciario, será cobrada de manera independiente, previa aceptación de Alianza de las gestiones o finalidades solicitadas y de las Partes respecto de su remuneración

La comisión fiduciaria será pagada de manera solidaria por quien o quienes ostenten la calidad de Fideicomitente - Gerente.

El Fideicomitente - Gerente mediante la suscripción del presente Contrato Fiduciario, autoriza a Alianza para que emita electrónicamente la factura derivada de la comisión fiduciaria a la cuenta de correo electrónico proyectos@domavolantis.com y que la misma le sea radicada a la mencionada cuenta de correo electrónico, así mismo, se compromete a contar y disponer de todos los elementos tecnológicos necesarios que le permitan acceder a la factura que le sea radicada en su cuenta de correo electrónico.

El Contrato contiene una obligación expresa, clara y exigible a favor de Alianza y a cargo del Fideicomitente - Gerente, por lo que el presente documento presta mérito ejecutivo respecto de las comisiones fiduciarias, costos y gastos del Fideicomiso. Para el cobro bastará la certificación suscrita por el representante legal de Alianza y su revisor fiscal o contador, en la que consten las sumas adeudadas, las cuales se causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la ley, no es necesario requerimiento judicial o prejudicial para hacer exigible el presente Contrato Fiduciario, al que renuncian expresamente las Partes, así como a cualquier comunicación, notificación, autenticación o reconocimiento alguno. El valor del presente Contrato de Fiducia es el correspondiente a la comisión fiduciaria.

11. **Terminación del negocio fiduciario.** El Contrato terminará por las causales indicadas en el documento denominado "Definiciones y Estipulaciones tipo del del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión", el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato de Fiducia y se encuentra publicado en la página web de Alianza, www.alianza.com.co
12. **Órganos asesores y/o administradores.** Queda expresamente pactado entre las partes que, será el Fideicomitente - Gerente (Tulum 27 SAS), el único órgano autorizado para impartir instrucciones a la Fiduciaria Alianza en desarrollo del presente contrato.
13. **Gastos.** Corresponden a los establecidos en el documento denominado "Definiciones y Estipulaciones tipo del del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión",

el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato de Fiducia y se encuentra publicado en la página web de Alianza, www.alianza.com.co

14. **Gestión de riesgos.** Alianza aplicará, durante toda la vigencia del presente Contrato de Fiducia al Fideicomitente - Gerente, al Beneficiario, a los Adquirentes, a sus cesionarios desde su vinculación, y en general a los terceros que resulten partícipes en el desarrollo del presente Contrato Fiduciario, los procedimientos establecidos en el documento denominado "Definiciones y Estipulaciones tipo del del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión", el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato de Fiducia y se encuentra publicado en la página web de Alianza, www.alianza.com.co

15. **Notificaciones.** Las Partes recibirán válidamente cualquier clase de notificación en las direcciones indicadas en la caratula del presente Contrato Fiduciario.

En el evento que no sea posible la localización del Fideicomitente - Gerente, Alianza seguirá los procedimientos señalados en el documento denominado "Definiciones y Estipulaciones tipo del del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión", el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato de Fiducia y se encuentra publicado en la página web de Alianza, www.alianza.com.co

16. **Liquidación.** Corresponderá al procedimiento que seguirá Alianza en el documento denominado "Definiciones y Estipulaciones tipo del del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión", el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato de Fiducia y se encuentra publicado en la página web de Alianza, www.alianza.com.co

17. **Cesión del Contrato.** El presente Contrato de Fiducia se suscribe en atención a la calidad de las Partes y, por tanto, solo podrá cederse si se cuenta con previa aprobación escrita de la parte cedida y del (los) Adquirente(s).

En el evento en que el Fideicomitente - Gerente instruya a Alianza para que ceda su posición contractual de fiduciario, dicha cesión requerirá la previa aprobación de los Adquirentes, para lo cual se surtirá el procedimiento establecido en el artículo 68 del Decreto 663 de 1993, en caso de llevarse a cabo la cesión, el (los) Adquirente(s) que no acepten dicha cesión se podrán retirar sin que haya lugar al cobro de cualquier suma o sanción pactada como desistimiento.

La cesión de las calidades de Fideicomitente - Gerente, deberán contar con la previa aprobación del (los) Adquirente(s).

Dicha cesión se efectuará conforme los procedimientos señalados en el documento denominado "Definiciones y Estipulaciones tipo del del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión", el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato de Fiducia y se encuentra publicado en la página web de Alianza, www.alianza.com.co

18. **Consulta y Reporte a Transunión.** Los Fideicomitentes o quien representen sus derechos u ostente en el futuro la calidad de Fideicomitente - Gerente o Tradentes autorizan a Alianza, a reportar, procesar, solicitar y divulgar a TRANSUNIÓN S.A., o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como clientes de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en



donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, al cumplimiento de sus obligaciones.

Para todos los efectos, los Fideicomitentes conocen y aceptan expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de Transunión S.A., y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, el Fideicomitente - Gerente, manifiesta que conoce y acepta que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en Transunión S.A. y demás entidades que manejen este tipo de información, por lo tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento.

19. Modificación del Contrato. El presente Contrato de Fiducia solo podrá ser modificado por quien ostente la calidad de Fideicomitente - Gerente y Alianza. Sin perjuicio de lo anterior, se requerirá la aprobación del (los) Adquirente(s), sobre cualquier modificación que:

- 19.1. Implique cambios en las responsabilidades a cargo del Fideicomitente - Gerente.
- 19.2. Cambie de algún modo las Condiciones De Giro.
- 19.3. Afecte los derechos del (los) Adquirente(s).

Las modificaciones sobre la descripción del Proyecto serán notificadas del (los) Adquirente(s), siempre y cuando dicha modificación no supere el 10% de la descripción del Proyecto y no se presenten cambios al (los) Activo(s) Inmobiliario(s) comprometidas con el (los) Adquirente(s), ni los usos asignados a (los) Activo(s) Inmobiliario(s) del Proyecto. Las modificaciones que superen el porcentaje indicado requerirán la aprobación previa y por escrito del (los) Adquirente(s).

20. Nulidad Parcial. Si cualquier disposición de este Contrato fuese prohibida, resultare nula, ineficaz o no pudiese hacerse exigible de conformidad con las leyes de la República de Colombia, las demás estipulaciones contenidas en el presente documento le sobrevivirán con sus plenos efectos vinculantes y obligatorios para el Fideicomitente - Gerente, el (los) Adquirente(s) y Alianza, a menos que la disposición prohibida, nula, ineficaz o inexigible fuese esencial al propio Contrato de Fiducia de manera que la interpretación o cumplimiento del mismo en ausencia de tal disposición no fuese posible.

21. Solución de Controversias. En caso de que surjan diferencias entre las Partes por razón o con ocasión del presente negocio jurídico, podrán ser resueltas por ellas a través de cualquier mecanismo dispuesto en la Ley 640 de 2001 y en todo caso, en cualquier momento podrán acudir a la justicia ordinaria colombiana.

22. Manejo de Datos Personales. De conformidad con lo establecido en la Ley 1266 de 2008, así como las normas que las modifiquen, sustituyan y/o deroguen, Alianza cuenta con política para el Tratamiento de los Datos Personales y en consecuencia, todo dato personal será tratado de conformidad con la política indicada, la cual se encuentra publicada en www.alianza.com.co. El Fideicomitente, con la suscripción de este Contrato Fiduciario, autoriza a Alianza a recolectar, registrar, procesar, difundir, compilar, y a actualizar, los datos o información suministrada con ocasión del presente Contrato Fiduciario, sin vulnerar la obligación de confidencialidad prevista en este Contrato Fiduciario.

De acuerdo con lo establecido en el numeral 5 del artículo 17 de la Ley 1266 de 2008 las peticiones, quejas o reclamos que se presenten en desarrollo del Contrato de Fiducia por parte del Fideicomitente con ocasión al manejo de los datos personales deberán ser

presentadas en primer lugar ante Alianza para agotar el requisito de procedibilidad establecido en la norma. En caso de que la solicitud no haya sido resuelta de forma favorable, el Fideicomitente - Gerente puede acudir a la Superintendencia Financiera de Colombia para que la misma proceda a ordenar la corrección, actualización o eliminación de la información que atente contra su derecho fundamental al habeas data.

23. Declaraciones. Mediante la suscripción de este Contrato Fiduciario, el Fideicomitente - Gerente y Los Fideicomitentes – Tradentes declaran que:

- a. Al momento de realizar el aporte del Inmueble al presente Contrato Fiduciario o en el Fideicomiso Lote realizará las gestiones necesarias para que Alianza cuente con un estudio de títulos que sea acorde con la política de estudio de títulos dispuesta por la Fiduciaria, los plazos serán contados a partir de la fecha constitución del presente Fideicomiso Inmobiliario en el cual consta a) que la cadena de tradición de los inmuebles no presenten problemas de carácter legal que puedan obstaculizar o impedir el traspaso de la propiedad de los Activo(s) Inmobiliario(s) al (los) Adquirente(s) y b) que el estudio de títulos se elaboró en atención a las disposiciones legales aplicando criterios objetivos para el desarrollo del Proyecto.
- b. Que durante la etapa precontractual y hasta el perfeccionamiento del Contrato Fiduciario, recibieron la información suficiente por parte de Alianza, sobre los riesgos e implicaciones del esquema fiduciario que se desarrolla y ejecuta por medio del Contrato Fiduciario, limitaciones técnicas y aspectos inherentes a los bienes y servicios que hacen parte del objeto del Contrato de Fiducia y del alcance de la labor encomendada a Alianza, así como las dificultades o imprevistos que pueden ocurrir en la ejecución del Contrato Fiduciario, información que comprende tanto la etapa precontractual, como la contractual y post contractual, y ante la claridad y suficiencia de la información ha decidido contratar bajo los parámetros determinados en este documento.
- c. Que cuentan con: (i) Solvencia económica y que la transferencia de los bienes que ingresen al Fideicomiso Inmobiliario se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de su celebración; (ii) En el caso del Fideicomitente Gerente, es una persona jurídica debidamente constituida, activa y actualmente existente bajo las leyes de su respectiva jurisdicción de constitución; (iii) La facultad, la capacidad técnica, administrativa y financiera acorde con la magnitud del Proyecto que desarrollará, así como con la capacidad corporativa y el derecho legal de ser propietario de sus bienes, para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad y que se propone(n) adelantar, cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente Contrato Fiduciario, por lo cual declara y garantiza que es propietario y titular pleno de los activos que son transferidos por él a título de fiducia mercantil irrevocable, y que los mismos se hallan libres de cualquier gravamen o limitación de dominio que afecte su utilización para los fines propios del objeto del presente Contrato Fiduciario.
- d. Que a la fecha está(n) cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que lo obliguen o que vinculen sus bienes o afecten su situación financiera y hará(n) su mejor esfuerzo como un buen hombre de negocios para evitar cualquier tipo de incumplimiento.
- e. Que no tiene conocimiento de demandas o procedimientos pendientes ante cualquier autoridad judicial o gubernamental o arbitral que puedan afectar el desarrollo del Proyecto.
- f. Que ha(n) evaluado y llegado a la conclusión que en desarrollo del Fideicomiso Inmobiliario no hay lugar a situaciones que puedan llevar a posibles conflictos de interés. Sin embargo, acuerdan que, en caso de presentarse tales situaciones, se revelarán y administrarán ante los órganos correspondientes.
- g. Que no ha celebrado contratos sobre el (los) Activo(s) Inmobiliario(s) del Proyecto, ni ha recibido dinero por tales conceptos y en caso de haberlos recibido de manera anterior,

- procederá a declarar de manera conjunta con el (los) Adquirente(s) los valores recibidos y certificar su inversión en el Proyecto.
- h. Que conforme se dispone en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, es entendido que Alianza procederá conforme se indica en el Capítulo 1 del Título II de la Parte II, subnumerales 5.2.1.3., 5.2.1.4 y 5.2.1.6., por lo cual el Fideicomitente - Gerente hizo entrega a Alianza del punto de equilibrio conforme al estudio de prefactibilidad proyectado por él mismo y que a la fecha, cuenta con la necesaria solvencia en dichos ámbitos y por lo mismo no compromete la responsabilidad de Alianza.
 - i. Que conoce y acepta que Alianza no es gerente, gerente de proyecto, promotor, vendedor, o interventor, ni participa en manera alguna en el desarrollo del Proyecto, y que, como consecuencia de ello, tiene a su cargo los aspectos, técnicos, administrativos, presupuestales, financieros, gerenciales del Proyecto, así como la comercialización, promoción, construcción, interventoría, gerencia, la verificación del flujo de caja o nivel de ventas, costos de los Activo(s) Inmobiliario(s). Lo anterior, por cuanto frente al Proyecto es el promotor, Fideicomitente - Gerente, comercializador, vendedor, responsable del avance, estabilidad y calidad, terminación de la obra y responsable de plazos de entrega.
 - j. El Fideicomitente - Gerente, para proyectos de vivienda, en su condición de desarrollador y gerente, es responsable exclusivo ante el (los) Adquirente(s) por el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la Ley 1796 de 2016 y la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio y sus modificaciones, durante el período en el cual debe cumplirse con el amparo de perjuicios patrimoniales de que trata la Ley antes mencionada. Corresponde al Fideicomitente - Gerente amparar los perjuicios patrimoniales a que haya lugar en los términos que establezcan las disposiciones antes mencionadas.
 - k. Que el responsable de la construcción del Proyecto es el Fideicomitente - Gerente.
 - l. Que Alianza no está llamada y obligada a suscribir como parte las promesas de compraventa o cualquier documento adicional que establezca el Fideicomitente - Gerente para la adquisición de los Activo(s) Inmobiliario(s), ni participará en su definición.
 - m. Que al momento de recibir los Recursos como consecuencia del cumplimiento íntegro de las Condiciones de Giro, será su responsabilidad la disposición final de tales Recursos para el desarrollo del Proyecto.
 - n. Que Alianza lo ha enterado ampliamente de la existencia del Defensor del Consumidor Financiero, al cual puede acudir vía correo Electrónico: defensoriaalianzafiduciaria@legalcrc.com Teléfono: +601 (1) 6108161-+601 (1) 6108164 Dirección: Carrera 10 #97a-13 oficina 502, Bogotá, Bogotá Página Web: <https://legalcrc.com/alianza-fiduciaria/>. El acceso al DCF es totalmente gratuito y tiene como funciones y obligaciones la protección del (los) consumidor(es) financiero(s), así como que sean resueltas las peticiones, quejas, y reclamos que le sean presentados en los términos establecidos en la Ley 1328 de 2009, Ley 795 de 2003 y Decreto 2550 de 2010, sin perjuicio de las demás disposiciones que regulan dicha materia.
 - o. El Fideicomitente declara que los bienes que se entregan no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con la Ley 190 de 1995, 365 de 1997, 590 de 2000, 1708 de 2014 y las demás normas que las modifiquen, complementen o adicionen, ni han sido utilizados por El Fideicomitente - Gerente, sus socios o accionistas, administradores, etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas y como consecuencia de ello a la suscripción del presente Contrato de Fiducia no se encuentran inmersos en procesos de extinción de dominio. Así mismo manifiesta que conoce y se compromete a cumplir en desarrollo del presente Contrato Fiduciario, el contenido de la Ley 1474 de 2011 "por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública" y la Ley 1778 de 2016 "por la cual se dictan normas sobre la responsabilidad de las personas

- jurídicas por actos de corrupción transnacional y se dictan otras disposiciones en materia de lucha contra la corrupción”.
- p. Que Alianza realizó entrevista al Fideicomitente, con el fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 4.2.2.2.1. del Capítulo IV, Título IV de la Parte I, de la Circular Externa 029 de 2014 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia (Circular Básica Jurídica), demás normas y procedimientos internos que regulen la materia.
 - q. Que el Fideicomitente - Gerente y Alianza podrán acordar que la ejecución y operación del Contrato de Fiducia sea a través de canales tecnológicos, por lo que los documentos que Alianza llegue a requerir de parte del (los) Adquirente(s) o del mismo Fideicomitente - Gerente, serán tramitados a través de dichos canales de modo tal que los mismos puedan ser firmados mecánica, electrónica o digitalmente.
 - r. Que le fue informado y que conoce que en la página web www.alianza.com.co se encuentra publicada la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, el ABC de negocios fiduciarios, el reglamento del Fondo, el modelo de este Contrato de Fiducia y el Contrato De Adhesión.
 - s. Que le fue informado, que conoce y que puede acceder a la herramienta tecnológica Mi Fiducia y como consecuencia de ello se acoge y acepta los términos y condiciones para su utilización (acuerdo marco para la utilización del servicio de alianza en línea) de que se encuentra alojado en la página Web <https://www.alianza.com.co/mi-fiducia>.
 - t. Que será de su total responsabilidad las operaciones que realice directamente, el Administrador De Cuenta o los usuarios creados por él en el portal Mi Fiducia, por lo cual toda operación que se cargue y valide en el referido portal se presume fue cargada directamente por él, en consecuencia, el Fideicomitente - Gerente reconoce como prueba de las operaciones o transacciones efectuadas, los registros electrónicos que se generen bajo sus claves, usuarios y/o contraseñas.
24. **Desarrollo Constructivo.** El Proyecto se desarrollará por medio del Fideicomiso Inmobiliario en 3 Fases: (i) Fase Pre-Constructiva; (ii) Fase Constructiva y (iii) Fase Post-Constructiva.
25. **Procedimiento Operativo de Pagos.** Durante la Fase Constructiva Alianza pondrá a disposición del Gerente los Recursos junto con sus rendimientos, con la finalidad de que este los destine a la atención de la totalidad de los costos y gastos del Proyecto. Las solicitudes de giro deberán contar previo visto bueno del Interventor. Los recursos serán entregados al Fideicomitente - Gerente o a los terceros que éste indique según lo que indique la instrucción de giro, la cual será aplicada de acuerdo con los niveles de servicio de Alianza o dos días hábiles después de la fecha de la aprobación final en el portal, y en todo caso no antes de los quince (15) días siguientes a la radicación de los documentos necesarios para anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación del Proyecto, ante la autoridad competente. Para éstos fines el Fideicomitente - Gerente deberá:
- 25.1. Instruir los giros mediante la herramienta tecnológica desarrollada por la Fiduciaria denominada *Alianza en Línea* (www.alianzaenlinea.com.co) adelantando el procedimiento de ingreso.
 - 25.2. Suministrará los datos de la orden de giro que sean solicitados por el aplicativo para efectos del registro, aprobación y radicación final de la orden de giro.
 - 25.3. Ejecutará el flujo de autorizaciones según los perfiles y usuarios establecidas en el aplicativo.
- Agotado dicho procedimiento Alianza procederá a verificar:
- a. Autorizaciones y soportes: Los requisitos consistirán en elementos como las firmas registradas.



Alianza
Fiduciaria

1. SIMON HARKER MARTINEZ
C.C. 80.083.173
CUENTA No. Bancolombia – Ahorros 20215778013
VALOR: \$ 15.000.000

2. PABLO HARKER FRANCO
C.C. 1.020.744.269
CUENTA No. BBVA – Ahorros 001301160100001785
VALOR: \$ 15.000.000

3. GLADYS HARKER
C.C. 21065592
CUENTA No. Scotiabank Cta Corriente 0288818029
VALOR: \$ 30.000.000.

4. MARIA MERCEDES HARKER
C.C. 21.070.748
CUENTA No. Bancolombia cuenta de ahorros #658-935648-74
VALOR: \$ 30.000.000

5. GERMAN RODRIGUEZ GOMEZ
C.C. 19.312.652
CUENTA No. Davivienda ahorros 001400146856
VALOR: \$34.500.000

- b) Un segundo pago por la suma de CIENTO VEINTICUATRO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE (COP 124.500.000), al momento en el que se constituya el presente Patrimonio Autónomo en los términos indicados en este contrato y se haya protocolizado efectivamente la Escritura Pública de transferencia de dominio del inmueble identificado con matrícula 50N-67922 en favor de Alianza Fiduciaria como administradora del Patrimonio Autónomo, saldo que será distribuido de conformidad con el siguiente detalle:

1. SIMON HARKER MARTINEZ
C.C. 80.083.173
CUENTA No. Bancolombia – Ahorros 20215778013
VALOR: \$ 15.000.000

2. PABLO HARKER FRANCO
C.C. 1.020.744.269
CUENTA No. BBVA – Ahorros 001301160100001785
VALOR: \$ 15.000.000

3. GLADYS HARKER
C.C. 21065592
CUENTA No. Scotiabank Cta Corriente 0288818029
VALOR: \$ 30.000.000

4. MARIA MERCEDES HARKER
C.C. 21.070.748
CUENTA No. Bancolombia cuenta de ahorros #658-935648-74
VALOR: \$ 30.000.000



5. GERMAN RODRIGUEZ GOMEZ
C.C. 19.312.652
CUENTA No. Davivienda ahorros 001400146856
VALOR: \$34.500.000

- c) Por otra parte, respecto de sumas de dinero recibirán la suma de **NOVENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (90.000.000)**, que serán cancelados con el flujo de caja del proyecto durante la fase operativa o de construcción, y serán pagaderos en cuotas de **QUINCE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$15.000.000)**, las cuales se generarán de forma trimestral y conforme a la instrucción que imparta el Fideicomitente Gerente. Cada uno de conformidad con el monto recibido y de acuerdo a su participación dentro del Fideicomiso.
- d) Los Fideicomitentes Tradentes serán beneficiarios de las siguiente unidades inmobiliarias, parqueaderos y depósitos así:

Identificación de la Unidad	Área en M2	Fideicomitente Tradente
Apartamento 301	35.7	Simón Camilo Harker
Apartamento 302	35.6	Pablo Harker Franco
Apartamento 303	35.7	Nicolás Gómez Harker y Juan Camilo Urrea Harker
Apartamento 304	53.6	Juan Camilo Urrea Harker
Apartamento 305	57.6	Nicolás Gómez Harker
Parqueadero Duplicador	6	Pablo Harker Franco
Parqueadero Duplicador	7	Simón Camilo Harker Martínez
Parqueadero	26	Nicolás Gómez Harker
Parqueadero	15	Juan Camilo Urrea Harker
Depósito		Nicolás Gómez Harker
Depósito		Juan Camilo Urrea Harker
Depósito		Simón Camilo Harker Martínez
Depósito		Pablo Harker Franco

NOTA: Queda expresamente pactado entre las partes que, una vez (i) Vinculados los Fideicomitentes Tradentes a las unidades inmobiliarias anteriormente mencionadas en el literal c), (ii) El Fideicomitente Gerente haya acreditado que existen Contratos De Adhesión que representen la adquisición de por lo menos el setenta y un por ciento (71%) de los Activo(s) Inmobiliario(s) del Proyecto, en los términos pactados en las condiciones financieras y (iii) acreditado el pago en favor de los Fideicomitentes Tradentes como por la suma descrita en el literal c) de esta cláusula, los Fideicomitentes Tradentes adquirirán la calidad de adquirentes de las unidades inmobiliarias y su participación en el Fideicomiso se entenderá cedida en favor del Fideicomitente Gerente.

Por tanto, la responsabilidad de Alianza se limitará a efectuar el registro de los Beneficiarios en los términos que sobre el particular instruya el Fideicomitente - Gerente o a efectuar el giro de los recursos señalados anteriormente en los términos señalados.

27. **Instrucciones.** En desarrollo del presente contrato Alianza seguirá las siguientes instrucciones:



- 27.1. Suscribir la documentación y solicitudes de trámites que legalmente le correspondan en su condición de propietario fiduciario, y que se requieran para el desarrollo del Proyecto, documentos en los cuales se encuentran constitución de hipotecas que respalden la financiación del Proyecto, documentos de financiación del Proyecto en los casos en que el Fideicomiso Inmobiliario sea el titular de éste, el reglamento de propiedad horizontal, constitución de urbanización según sea el caso, servidumbre, y de loteo o fraccionamiento necesarias para desarrollar el Proyecto y aquellas relacionadas con la segregación de las zonas de cesión, en los casos en que el Fideicomitente - Gerente no pueda suscribirlos directamente, según lo establecido en el decreto 1469 de 2010 que derogó parcialmente el Decreto 564 del 2006, excepto los artículos 122 a 131 o la normatividad que se encuentre vigente expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o la autoridad competente, y demás que las modifiquen o adicionen.
- 27.2. Realizar con cargo y hasta la concurrencia de los recursos del Fideicomiso Inmobiliario, una vez cumplidas las Condiciones de Giro los pagos que instruya el Fideicomitente – Gerente, y exista aprobación del giro por parte del Interventor, en el siguiente orden de prelación, pagos que se efectuaran de manera preferente al reconocimiento de beneficios o excedentes:
- Comisiones fiduciarias, Costos y Gastos del Fideicomiso Inmobiliario.
 - Giros ordenados para el desarrollo del Proyecto.
 - Obligaciones a favor de la entidad financiera que hubiere otorgado los créditos para el desarrollo del Proyecto cuando sea del caso.
 - Pago de beneficios o excedentes de conformidad con lo previsto en el presente Contrato de Fiducia.
- 27.3. De acuerdo con las instrucciones impartidas por el Fideicomitente – Gerente, otorgar las escrituras mediante las cuales se transfiera al Título Jurídico dispuesto en este Contrato de Fiducia a favor del (los) Adquiriente(s) del (los) Activo(s) Inmobiliario(s) siempre y cuando el (los) Adquiriente(s) respectivo se encuentre al día con sus aportes conforme al respectivo Contrato de Adhesión. En dichas escrituras Alianza dejará constancia de las obligaciones de saneamiento a cargo del Fideicomitente – Gerente, así como en cualquier otra escritura pública mediante la cual se transfieran los bienes fideicomitados.
- 27.4. Conforme las disposiciones de la Superintendencia Financiera de Colombia (Circular Externa 30 de 2017), los ingresos obtenidos por la enajenación de los Activo(s) Inmobiliario(s) resultantes del Proyecto serán registrados en el Fideicomiso Inmobiliario, una vez se haya suscrito la escritura pública de transferencia por parte del Fideicomiso Inmobiliario respecto del correspondiente Activo(s) Inmobiliario(s) a favor de los (los) Adquiriente(s).
- 27.5. Aperturar una inversión en el Fondo a nombre del (los) Adquirente(s) a la cual serán trasladados los recursos correspondientes al saldo existente a su favor como consecuencia de la liquidación del Fideicomiso Inmobiliario, bien por el no cumplimiento de las Condiciones de Giro o por el desistimiento del (los) Adquirente(s), respecto de los cuales haya transcurrido un (1) mes desde la fecha en que el (los) Adquirente(s) haya manifestado su voluntad de desistimiento o que la Alianza le haya informado a del (los) Adquirente(s) sobre el no cumplimiento de las Condiciones De Giro, sin que el respectivo Adquirente(s) le haya informado a Alianza la cuenta bancaria a la cual debe consignar los recursos que le correspondan.
- 27.6. Certifique por parte del Contador Público y/o Revisor Fiscal de Alianza, en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 24 del Decreto Reglamentario 2755 de 2003, con la constancia del valor de las utilidades obtenidas durante el respectivo ejercicio gravable, por concepto de la enajenación de los Activo(s) Inmobiliario(s) resultantes del desarrollo del Proyecto de Vivienda de Interés Social, cuando la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN lo solicite.

27.7. Registrar como beneficiarios y/o adquirente a los Fideicomitentes Tradentes respecto de las unidades inmobiliarias mencionadas en el literal c) y conforme los parámetros estipulados en la cláusula 26 de este contrato,

Excedentes, Rentas o Utilidades: Los excedentes que puedan producir los bienes fideicomitados o los que puedan resultar en el Fideicomiso Inmobiliario al momento de la liquidación de la Fase Constructiva de del Proyecto, serán para el Fideicomitente – Gerente, después de pagar los pasivos del Fideicomiso Inmobiliario, de levantar los gravámenes que pesen sobre los bienes del Fideicomiso Inmobiliario y haber cancelado la remuneración y los demás Costos y Gastos del Fideicomiso Inmobiliario y haber hecho las transferencias a que hubiere lugar a el (los) Adquirente(s).

28. **Interventoría:** El Proyecto tendrá un Interventor de carácter técnico y administrativo designado por el Fideicomitente – Gerente que cumpla con las condiciones mínimas establecidas el Decreto 2090 de 1.989, y que cumpla las funciones de supervisor técnico en los términos establecidos en la Ley 400 de 1997 y la Ley 1796 de 2016. El interventor será independiente del Fideicomitente – Gerente, por lo que no podrá ser empleado, socio, accionista, controlada, controlante, matriz o subordinada o tener parentesco en hasta el cuarto grado de consanguinidad o primero civil o primero de afinidad u ostentar la calidad de compañero permanente o sus representantes legales del Fideicomitente – Gerente, o encontrarse inmerso en cualquiera de los supuestos de que trata el parágrafo segundo del artículo 44 de la Ley 964 de 2005, o en situaciones de conflicto de interés, todo lo cual será certificado por el Interventor ante Alianza bajo la gravedad de juramento. La designación de dicho Interventor es necesaria para acreditar el cumplimiento de las Condiciones De Giro. Alianza se reserva la facultad de objetar al Interventor por agotamiento al procedimiento de vinculación o conocimiento del cliente; y/o por experiencias negativas en anteriores proyectos inmobiliarios desarrollados mediante esquemas fiduciarios administrados por Alianza, o por no acreditarse la idoneidad para ejercer dicha función.

29. **Anexos.** Con la suscripción de este Contrato, las Partes vinculan al texto de este los siguientes documentos:

- a. Definiciones y Estipulaciones tipo del del Contrato de Fiducia y su-correspondiente Contrato de Adhesión.
- b. Anexo Contrato Para La Utilización Del Servicio De Alianza En Línea

Los anteriores anexos hacen parte integral del presente Contrato y son exigibles y vinculantes para las Partes. Los Anexos podrán ser objeto de modificación por parte de Alianza, caso en el cual enviará notificación al Fideicomitente – Gerente y al (los) Adquirentes informando los cambios.

El Contrato se suscribe manuscritamente/digital/electrónicamente a los 12 días del mes mayo de dos mil veintitres (2.023).

El Fideicomitente – Gerente,

ANA MARÍA TORRES HERNÁNDEZ
Representante Legal
TULUM 27 SAS
Calle 92 # 12-73 of 201
proyectos@domavolantis.com





La Fiduciaria,

Juan Carlos
Castilla

Firmado digitalmente
por Juan Carlos
Castilla
Fecha: 2023.05.12
10:51:09 -05'00'

JUAN CARLOS CASTILLA MARTÍNEZ
Representante Legal
Alianza Fiduciaria S.A.

Los Fideicomitentes Tradentes,

NICOLÁS GÓMEZ HARKER
C.C. 79.982.394

PABLO HARKER FRANCO
C.C. 1.020.726.629

SIMÓN CAMILO HARKER MARTÍNEZ
C.C. 80.083.173

JUAN CAMILO URREA HARKER
C.C. 1.018.452.637



× Firmas

- >  Rev. 1: Firmado por Juan Carlos Castilla <jcastilla@alianza.com.co>
- >  Rev. 2: Firmado por PABLO HARKER FRANCO <pharkerf@gmail.com>
- >  Rev. 3: Firmado por SIMON CAMILO HARKER MARTINEZ <simonharkermd@gmail.com>
- >  Rev. 4: Firmado por JUAN CAMILO URREA HARKER <chuler017@gmail.com>
- >  Rev. 5: Firmado por NICOLAS GOMEZ HARKER <nicoelblanco@hotmail.com>
- >  Rev. 6: Firmado por ANA MARÍA TORRES HERNANDEZ <proyectos@domavolantis.com>



UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA
**ALIANZA FIDUCIARIA S.A. - FIDEICOMISOS NIT. 830.053.812-2 ACTUANDO UNICA Y
 EXCLUSIVAMENTE COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO TULUM 27**

CERTIFICA

Que a la fecha se presenta un total de unidades vendidas, por un valor de SEIS MIL NOVECIENTOS SESENTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS VEINTINUEVE MIL QUINIENTOS DOCE PESOS M/CTE**(\$ 6.972.829.512.00), al 01 de febrero de 2024 se ha recaudado OCHOCIENTOS VEINTIDOS MILLONES CIENTO SESENTA Y SIETE MIL TREINTA Y SEIS MIL PESOS CON VEINTI OCHO CENTAVOS M/CTE ***(\$ 822.167.036.28)

Los valores anteriormente mencionados corresponden al siguiente detalle:

Concepto	Total Unidades Vendidas		Total Recaudado		Total Pendiente	
	Valor	%	Valor	%	Valor	%
100-AHORRO PROGRAMADO	\$100,920,000	1.45%	\$0.00	0%	\$100,920,000	1.45%
42-CUOTA INICIAL	\$2,676,736,929	38.39%	\$817,167,036.28	11.72%	\$1,859,569,892.72	26.67%
43-CREDITOS INMOBILIARIOS	\$4,178,836,58	59.93%	\$0.00	0%	\$4,178,836,583	59.93%
49-CESANTIAS PARA COMPRA	\$16,336,000	0.23%	\$5,000,000.00	0.07%	\$11,336,000	0.16%
80-CONTRA ESCRITURA	\$0	0%	\$0.00	0%	\$0.00	0%
Total	\$6,972,829,512	100%	\$822,167,036.28	11.79%	\$6,150,662,475.72	88.21%

La presente certificación se expide a solicitud del interesado, al primero (01) días del mes de febrero de 2024.

Cordialmente,

Jeisson David
 Cardenas
 Garcia

Firmado digitalmente
 por Jeisson David
 Cardenas Garcia
 Fecha: 2024.02.01
 13:12:21 -05'00'

JEISSON DAVID CARDENAS

Director De Gestión de Negocios Fiduciarios
 Alianza Fiduciaria S.A., como Vocera y Administradora
 Del Fideicomiso **TULUM 27**

Elaborado por Dcuevas

www.alianza.com.co

Aún no ha solicitado su usuario y contraseña para consultar su portafolio? Lo invitamos a que lo haga ingresando por Alianza en Línea. En caso de existir alguna queja o reclamación puede contactarse con nuestro Defensor del Consumidor Financiero: Dra Ana María Giraldo - Principal y Dr Pablo Valencia Agudo - Suplente - Correo Electrónico Alianza Fiduciaria: defensoriaalianzafiduciaria@legalcrc.com o Alianza Valores: defensoriaalianzavalores@legalcrc.com - Teléfono: +57 (1) 6108161 - +57 (1) 6108164 - Dirección: Cra 11A # 96 - 51 Oficina 203 Edificio Oficity, Bogotá - Pagina Web: www.ustarizabogados.com



ALIANZA FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISOS NIT: 830053812
Vocera del Fideicomiso
TULUM 27

CERTIFICA

Que se ha suscrito 16 encargos, por un valor de SEIS MIL NOVECIENTOS SETENTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS VEINTINUEVE MIL QUINIENTOS DOCE PESOS M/CTE *** (6,972,829,512.00), al 01 de febrero de 2024 se ha recaudado OCHOCIENTOS VEINTIDOS MILLONES CIENTO SESENTA Y SIETE MIL TREINTA Y SEIS PESOS CON 28/100 M/CTE ***(\$ 822,167,036.28); adicionalmente la suma de SETECIENTOS CINCUENTA MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS CON 20/100 M/CTE ***(\$ 750,498.20) corresponden a Abono Intereses de Mora.

Los valores anteriormente mencionados corresponden al siguiente detalle:

N°	Descripción	Identificación	Nombre del Cliente	N° Encargo	Estad	Vr. Venta Unidad	Vr. Abon Capital	Abon Ot. Cptos	Vr. Abon I.Mor	Vr. Canje	Saldo Favor
1	PROY-ET-1-APARTAMENTO 605	1065570698	ADRIANA MARCELA	10043456590	ACT	773,635,500.00	54,370,000.00	.00	11,359.31	.00	.00
2	PROY-ET-1-APARTAMENTO 505	52864005	ALEJANDRA GUAQUETA	10043456585	ACT	597,000,000.00	13,290,476.00	.00	.00	.00	.00
3	PROY-ET-1-APARTAMENTO 603	1072871162	ANA SOFIA CAVALLO	10043456588	ACT	375,660,000.00	20,000,000.00	.00	43,758.41	.00	.00
4	PROY-ET-1-APARTAMENTO 504	1143370670	CRISTIAN ALONSO	10043456584	ACT	539,960,000.00	37,700,000.00	.00	.00	.00	.00
5	PROY-ET-1-APARTAMENTO 701	1020748297	DANIEL BELALCAZAR SERNA	10043456591	ACT	376,000,000.00	155,000,000.00	.00	.00	.00	.00
6	PROY-ET-1-APARTAMENTO 705	1032434018	DENNY ALEJANDRA	10043456595	ACT	605,000,000.00	48,800,000.88	.00	8,074.34	.00	.00
7	PROY-ET-1-APARTAMENTO 202	1019022560	JHON EDISON PARDO	10043456569	ACT	307,920,000.00	120,000,213.88	.00	2,041.16	.00	.00
8	PROY-ET-1-APARTAMENTO 604	1019025037	JUAN SEBASTIAN SANABRIA	10043456589	ACT	367,480,000.00	17,908,363.64	.00	7,938.12	.00	.00
9	PROY-ET-1-APARTAMENTO 401	52647447	JUANITA VERGARA	10043456576	ACT	334,225,000.00	56,442,774.87	.00	33,225.13	.00	.00
10	PROY-ET-1-APARTAMENTO 404	1020786256	JULIANA SILVA CORTES	10043456579	ACT	355,780,000.00	13,210,250.00	.00	.00	.00	.00
11	PROY-ET-1-APARTAMENTO 405	20454274	LIANA LUCIA RUIZ	10043456580	ACT	368,910,300.00	63,589,600.00	.00	11,488.72	.00	.00
12	PROY-ET-1-APARTAMENTO 503	52906507	LUISA FERNANDA	10043456583	ACT	348,000,000.00	11,710,000.00	.00	.00	.00	.00
13	PROY-ET-1-APARTAMENTO 203	32206168	MARIANA SPETALE ANAYA	10043456568	ACT	362,723,712.00	80,000,000.00	.00	526,371.37	.00	.00
14	PROY-ET-1-APARTAMENTO 406	1018494411	MATEO RIVERA OSORIO	10043456567	ACT	385,035,000.00	52,500,000.00	.00	26,073.03	.00	.00
15	PROY-ET-1-APARTAMENTO 201	1018479136	NICOLE ELIANA LONDONO	10043456570	ACT	310,500,000.00	28,845,357.01	.00	80,168.61	.00	.00
16	PROY-ET-1-APARTAMENTO 704	1026301868	SARA MARIA OSORIO	10043456594	ACT	565,000,000.00	48,800,000.00	.00	.00	.00	.00
Total						6,972,829,512.00	822,167,036.28	.00	750,498.20	.00	.00

Se expide la presente certificación a solicitud del interesado el día 02 del mes de febrero del año 2024.

Atentamente,

Johanna A. Gonzalez Plazas

Johanna Andrea Gonzalez Plazas
Gerente De Negocios Fiduciarios Back

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 11 de enero de 2024 Hora: 17:25:14
Recibo No. AA24032752
Valor: \$ 7,900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A240327529149C

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: CONSTRUCCIONES 2H S.A.S
Nit: 901.232.369-6 Administración : Direccion
Seccional De Impuestos De Bogota
Domicilio principal: Bogotá D.C.

MATRÍCULA

Matrícula No. 03039177
Fecha de matrícula: 21 de noviembre de 2018
Último año renovado: 2023
Fecha de renovación: 13 de junio de 2023
Grupo NIIF: Grupo II.

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Cr 50 No. 102 57 Ap 206
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico: bsandratorres@gmail.com
Teléfono comercial 1: 3115138717
Teléfono comercial 2: 5202627
Teléfono comercial 3: No reportó.

Dirección para notificación judicial: Cr 50 No. 102 57 Ap 206
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico de notificación: bsandratorres@gmail.com
Teléfono para notificación 1: 3115138717
Teléfono para notificación 2: 5202627
Teléfono para notificación 3: No reportó.

La persona jurídica NO autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Procesos y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 11 de enero de 2024 Hora: 17:25:14

Recibo No. AA24032752

Valor: \$ 7,900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A240327529149C

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

CONSTITUCIÓN

Por Acta No. 1 del 18 de septiembre de 2018 de Accionista Único, inscrito en esta Cámara de Comercio el 21 de noviembre de 2018, con el No. 02396839 del Libro IX, se constituyó la sociedad de naturaleza Comercial denominada CONSTRUCCIONES 2H S.A.S.

TÉRMINO DE DURACIÓN

La persona jurídica no se encuentra disuelta y su duración es indefinida.

OBJETO SOCIAL

La Sociedad tendrá como objeto social la realización de cualquier actividad económica lícita, comercial o civil, tanto en Colombia como en el extranjero. En virtud de lo anterior, y sin limitar en su ámbito el ejercicio de su objeto social indicado anteriormente, podrá realizar las siguientes actividades principales: 1) La adquisición de bienes, muebles o inmuebles, corporales o incorporales, con destino a enajenarlos a cualquier título, así como la enajenación y comercialización de todo tipo de bienes, muebles o inmuebles, corporales e incorporales, su arrendamiento, subarriendo y administración, concesión en comodato, depósito, concesión, usufructo, o a cualquier otro título. 2) La realización de actividades profesionales en los campos de la arquitectura y la ingeniería, así como de empresas de obras o construcciones, reparaciones, montajes, instalaciones u ornamentaciones. La construcción de toda clase de obras civiles y edificaciones, para uso residencial o no residencial, industrial, comercial, empresarial, y demás que permita la ley, incluyendo entre ellos las construcciones de casas, edificios y, en general, le ejecución de obras civiles en terrenos propios o ajenos, por cuenta propia o de terceros, en terrenos de propiedad de estos, sea por el sistema de cuentas en participación u otro tipo de asociación o mediante el aporte en sociedades comerciales o de cualquier otro tipo. 3) Los demás actos, operaciones y empresas mercantiles y no mercantiles, definidas por los arts. 20 a 24 del Código de Comercio. En desarrollo de su objeto

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 11 de enero de 2024 Hora: 17:25:14
Recibo No. AA24032752
Valor: \$ 7,900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A240327529149C

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

social y para su cumplimiento la sociedad podrá, por cuenta propia a nombre de terceros nacionales internacionales o extranjeros o con participación de ellos. 4) Adquirir y enajenar todo tipo de bienes, corporales e incorporeales, muebles e inmuebles, que sean necesarios o convenientes para la debida ejecución de las actividades sociales; hipotecarios, gravarlos, donarlos, darlos en prenda, comodato o depósito, cambiar su forma, tomarlos en arrendamiento, recibir donaciones o suceder de acuerdo a las leyes otros. 5) Realizar operaciones de importación o exportación de toda clase de bienes: productos y servicios, así como su comercio al por mayor y al por menor. 6) Efectuar cualesquiera operaciones de crédito activo y pasivo. 7) Girar, endosar, aceptar, protestar cancelar, avalar, dar, negociar, cobrar, pagar, recibir en pago y en general celebrar tipo de operaciones sobre toda clase de títulos valores, créditos comunes o valores inmobiliarios y, en general, celebrar el contrato comercial de cambio en todas su manifestaciones. 8) Formar parte, asociarse, constituir o adquirir derechos, cuotas sociales, partes de interés, acciones de toda clase de empresas o sociedades de objeto igual, similar o diferente a ésta, ya sea de derecho público o privado, nacionales, extranjeras o multinacionales, incluyendo entre ellas asociaciones, fundaciones, empresas prestadoras de servicios públicos y entidades del sector cooperativo, con arreglo a la ley; establecer alianzas estratégicas, consorcios, uniones temporales o cualquier otra clase de asociación con todo tipo de personas naturales o jurídicas, con o sin ánimo de lucro, así como contratar personas naturales o jurídicas para la prestación de servicios especializados a entidades que lo requieran, y en general realizar todo tipo de encargos de gestión de conformidad con la ley. 9) Diseñar, desarrollar, adquirir, implementar, distribuir y vender todo tipo de proyectos, productos, programas informáticos y servicios. 10) Representar, franquiciar, agenciar, y realizar demás actos y contratos con toda clase de firmas nacionales, extranjeras y multinacionales. 11) Ser titular, obtener, aprovechar o enajenar todo tipo de marcas, patentes y demás derechos de propiedad industrial e intelectual necesarios o convenientes para desarrollar su objeto social. 12) Liderar o participar en el diseño y ejecución de proyectos de desarrollo local, regional y ambiental, así como realizar gestión delegada o concesión, en los asuntos, temas y áreas relacionadas con el desarrollo de su objeto social. 13) Movilizar iniciativas y fondos privados o públicos, incluyendo los convenientes de agencias internacionales de ayuda y demás instituciones y mecanismos de cooperación internacional. 14) Desarrollar toda clase

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 11 de enero de 2024 Hora: 17:25:14

Recibo No. AA24032752

Valor: \$ 7,900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A240327529149C

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

de actividades comerciales, civiles o sin ánimo de lucro relacionadas con el objeto social dentro y fuera del país. 15) Organizar, administrar, enajenar, gravar y en general celebrar todo tipo de operaciones sobre establecimientos u oficinas para el desarrollo del objeto social. 16) Constituirse en garante de obligaciones ajenas y caucionar con sus bienes obligaciones distintas a las propias. 17) En general, celebrar todo tipo de contratos y ejecutar la totalidad de actos y negocios jurídicos, ya sean preparatorios, ejecutorios, principales, accesorios o complementarios, que sean convenientes o necesarios para el logro de los fines que la sociedad persigue y que se relacionen directa o indirectamente con su objeto social, así como cualquier otra actividad similar, conexas o complementaria al mismo, o que permita facilitar o desarrollar el comercio o la industria de la sociedad.

CAPITAL

*** CAPITAL AUTORIZADO ***

Valor : \$20.000.000,00
No. de acciones : 20.000,00
Valor nominal : \$1.000,00

*** CAPITAL SUSCRITO ***

Valor : \$20.000.000,00
No. de acciones : 20.000,00
Valor nominal : \$1.000,00

*** CAPITAL PAGADO ***

Valor : \$20.000.000,00
No. de acciones : 20.000,00
Valor nominal : \$1.000,00

REPRESENTACIÓN LEGAL

La representación Legal de la sociedad por Acciones Simplificada estará a cargo del Gerente, y del gerente suplente respectivamente, que podrá ser una persona natural o jurídica, accionista o no.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 11 de enero de 2024 Hora: 17:25:14
 Recibo No. AA24032752
 Valor: \$ 7,900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A240327529149C

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL

La Sociedad será administrada y representada legalmente ante terceros por el representante legal, quien podrá celebrar o ejecutar todos los actos y contratos comprendidos en el objeto social o que se relacionen directamente con la existencia y el funcionamiento de la sociedad. Así, el representante legal se entenderá investido de amplios poderes para actuar en todas las circunstancias en nombre de la sociedad, con excepción de aquellas facultades que, de acuerdo con los estatutos sociales, se hubieren reservado los accionistas. El representante legal podrá suscribir contratos, compraventas y en general cualquier acto comercial que supere la suma de cien millones de pesos (\$100.000.000) m/cte sin previa autorización.

NOMBRAMIENTOS

REPRESENTANTES LEGALES

Por Acta No. 07 del 17 de febrero de 2021, de Accionista Único, inscrita en esta Cámara de Comercio el 25 de junio de 2021 con el No. 02718333 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Representante Legal	Tatiana Maria Bustamante Gomez	C.C. No. 000000040442698

Por Acta No. 09 del 1 de octubre de 2021, de Accionista Único, inscrita en esta Cámara de Comercio el 11 de octubre de 2021 con el No. 02751894 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Gerente Suplente	Pablo Andres Torres Hernandez	C.C. No. 000001020807199

REFORMAS DE ESTATUTOS

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 11 de enero de 2024 Hora: 17:25:14

Recibo No. AA24032752

Valor: \$ 7,900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A240327529149C

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

DOCUMENTO	INSCRIPCIÓN
Acta No. 09 del 1 de octubre de 2021 de la Accionista Único	02751893 del 11 de octubre de 2021 del Libro IX
Acta No. 11 del 20 de enero de 2022 de la Accionista Único	02805842 del 22 de marzo de 2022 del Libro IX

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro, quedan en firme dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos, se informa que para la Cámara de Comercio de Bogotá, los sábados NO son días hábiles.

Una vez interpuestos los recursos, los actos administrativos recurridos quedan en efecto suspensivo, hasta tanto los mismos sean resueltos, conforme lo prevé el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

A la fecha y hora de expedición de este certificado, NO se encuentra en curso ningún recurso.

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal Código CIIU: 4111
Actividad secundaria Código CIIU: 4112

TAMAÑO EMPRESARIAL

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del Decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es Microempresa

Lo anterior de acuerdo a la información reportada por el matriculado o



CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 11 de enero de 2024 Hora: 17:25:14
Recibo No. AA24032752
Valor: \$ 7,900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A240327529149C

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

inscrito en el formulario RUES:

Ingresos por actividad ordinaria \$ 0
Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el período - CIIU : 4111

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

Que, los datos del empresario y/o el establecimiento de comercio han sido puestos a disposición de la Policía Nacional a través de la consulta a la base de datos del RUES.

Los siguientes datos sobre RIT y Planeación son informativos: Contribuyente inscrito en el registro RIT de la Dirección de Impuestos, fecha de inscripción : 22 de marzo de 2022. Fecha de envío de información a Planeación : 13 de junio de 2023. \n \n Señor empresario, si su empresa tiene activos inferiores a 30.000 SMLMV y una planta de personal de menos de 200 trabajadores, usted tiene derecho a recibir un descuento en el pago de los parafiscales de 75% en el primer año de constitución de su empresa, de 50% en el segundo año y de 25% en el tercer año. Ley 590 de 2000 y Decreto 525 de 2009. Recuerde ingresar a www.supersociedades.gov.co para verificar si su empresa está obligada a remitir estados financieros. Evite sanciones.

El presente certificado no constituye permiso de funcionamiento en ningún caso.

Este certificado refleja la situación jurídica registral de la sociedad, a la fecha y hora de su expedición.

Este certificado fue generado electrónicamente con firma digital y cuenta con plena validez jurídica conforme a la Ley 527 de 1999.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 11 de enero de 2024 Hora: 17:25:14

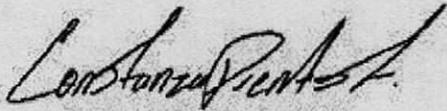
Recibo No. AA24032752

Valor: \$ 7,900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A240327529149C

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Firma mecánica de conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la autorización impartida por la Superintendencia de Industria y Comercio, mediante el oficio del 18 de noviembre de 1996.


CONSTANZA PUENTES TRUJILLO



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITAT

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

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

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: TULUM APARTAMENTOS
ESTRATO: 6 No. de unidades de vivienda: 29
DIRECCIÓN: CALLE 112 # 15 - 15
CONSTRUCTORA: DOMA VOLANTIS / TULUM 27 SAS 901597732
FECHA (dd-mm-aa): 12/01/2024

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. CIMENTACIÓN Descripción técnica y materiales utilizados:
Placa pilotes. Pilotes tipo tornillo en concreto reforzado fundidos en sitio más placa flotante en concreto reforzado aligerado.
Materiales, concreto y acero.

2.2. PILOTES [X] SI [] NO Tipo de pilotaje utilizado:
Tipo tornillo fundido en sitio.

2.3. ESTRUCTURA Tipo de estructura y descripción técnica:
Aporticada en concreto reforzado, columnas y vigas principales en concreto. Riostras metálicas tipo Joist con placa en concreto.

2.4. MAMPOSTERÍA
2.4.1. LADRILLO A LA VISTA [X] SI [] NO Tipo de ladrillo y localización:
Ladrillo gran formato en fachada norte y sur desde piso 2 a piso 7 según detalle específico.

2.4.2. BLOQUE [X] SI [] NO Tipo de bloque y localización:
Bloque # 4 y #5 en muros divisórios interiores entre espacios privados y entre unidades privadas

2.4.3. OTRAS DIVISIONES [X] SI [] NO Tipo de división y localización:
Muros livianos en drywall en áreas técnicas y caras expuestas de ductos

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:

2.6. VENTANERÍA
ALUMINIO [X] SI [] NO LAMINA COLD ROLLED [X] SI [] NO
P.V.C. [] SI [X] NO OTRA [] SI Cual? _____

2.7. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:

Mampostería, ladrillo gran formado y bloque con pañete y pintura. Ventanería y puertas ventanas en aluminio y vidrio según especificación técnica. Antepechos en metal y vidrio con detalles puntuales de concreto fundido en sitio.

2.8. PISOS AREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:

En corredores comunes y áreas de reunión, cerámica rectificada nacional de tráfico medio con guardascoba en madera o similar. En escalera concreto a la vista. En terraza impermeabilización y cerámica nacional.

2.9. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:

Placa en concreto reforzado con impermeabilización con pintura epóxica y enchape en áreas de uso comunal.

2.10. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:

Estructura en concreto reforzado según diseño estructural, acabado concreto a la vista. Puertas de emergencia en cada piso

2.11. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:

No existe cerramiento de antejardín contra vía pública. Contra predios vecinos, muro en bloque y pañete con pintura a 2.40mt de altura.

2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:

Tanques enterrados bajo nivel de sótano contruidos en concreto, impermeabilizados con membrana según diseño técnico.

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

Características:

3.1. ASCENSOR	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Cabina cerrada con sistema de doble puerta, 9 paradas. Capacidad 5 personas
3.2. VIDEO CAMARAS	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Puertas de acceso vehicular activadas desde portería
3.4. PARQUE INFANTIL	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
3.5. SALÓN COMUNAL	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Área para sala de entretenimiento y Coworking en piso 2
3.6. GIMNASIO	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Área para gimnasio en cubierta
3.7. SAUNA	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
3.8. TURCOS	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
3.9. PISCINA	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Ubicado en piso 1 según licencia de construcción
3.11. PARQUEO VISITANTES	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Según diseño aprobado por empresa de energía

4. ESPECIFICACIONES DE LAS AREAS PRIVADAS

4.1. CARPINTERÍA

4.1.1. CLOSET

SI NO

Características y materiales a utilizar:

Madera entaborada con cajones y área de colgado según diseño

4.1.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS SI NO Características y materiales a utilizar:
En Madera entamborada altura 2.10mt anchos variables según espacio.

4.1.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL Características y materiales a utilizar:
En madera entamborada altura 2.10mt ancho 0.90mt. Según diseño

4.2. ACABADOS PISOS

Materiales a utilizar :

4.2.1. ZONAS SOCIALES	Madera laminada
4.2.2. HALL'S	Madera laminada
4.2.3. HABITACIONES	Madera laminada
4.2.4. COCINAS	Madera laminada
4.2.5. PATIOS	No aplica

4.3. ACABADOS MUROS

Materiales a utilizar:

4.3.1. ZONAS SOCIALES	Estuco y pintura
4.3.2. HABITACIONES	Estuco y pintura
4.3.3. COCINAS	Estuco y pintura
4.3.4. PATIOS	No aplica

4.4. COCINAS

Características:

4.4.1. HORNO	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Eléctrico tipo medio horno empotrado nacional
4.4.2. ESTUFA	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	A gás 2 o 4 puestos según apartamento
4.4.3. MUEBLE	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Mueble bajo y alto en madera laminada según diseño
4.4.4. MESÓN	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Granito nacional o similar
4.4.5. CALENTADOR	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	De paso eléctrico
4.4.6. LAVADERO	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	

4.5. BAÑOS

Características:

4.5.1. MUEBLE	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Mueble flotado en madera laminada bajo lavamanos
4.5.2. ENCHAPE PISO	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Cerámica nacional con guarda escobas en el mismo material
4.5.3. ENCHAPE PARED	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Cerámica nacional unicamente en cabina de ducha, el resto de muros en pintura
4.5.4. DIVISIÓN BAÑO	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Vidrio templado a 2.0mt de altura
4.5.5. ESPEJO	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Flotado sobre mueble de lavamanos de 70cm de altura

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

Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN		No. DE RADICACIÓN	PÁGINA
Curadora Urbana 1		11001-1-23-0452	1
Licencia de Construcción.		FECHA DE RADICACIÓN	
11001-1-23-3016		15-May-2023	
FECHA DE EXPEDICIÓN:	FECHA DE EJECUTORIA:	CATEGORÍA: III	
13 DIC 2023	10 ENE 2024		
Dirección: CL 112 15 15(ACTUAL)			



La Curadora Urbana 1 de Bogotá D.C., ANA MARÍA CADENA TOBÓN en ejercicio de las facultades legales que le confieren la Ley 388 de 1997, la Ley 810 de 2003, el Decreto 1077 de 2015, así como las demás normas reglamentarias y el Decreto Distrital 057 del 15 de febrero de 2023, en consideración al alcance y características de la solicitud radicada,

RESUELVE

OTORGAR LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN la(s) modalidad(es) de OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL, CERRAMIENTO PARA UNA EDIFICACION DE SIETE (7) PISOS Y UN (1) SOTANO, DESTINADA A SIETE (7) UNIDADES DE VIVIENDA (NO VIS) Y VEINTIDOS (22) UNIDADES DE VIVIENDA COLECTIVA, PREVÉ VEINTICINCO (25) ESTACIONAMIENTOS INCLUIDOS UNO (1) PARA PERSONAS EN CONDICIÓN DE DISCAPACIDAD Y NUEVE (9) CUPOS PARA VEHICULOS CERO EMISIONES Y VEINTINUEVE (29) CUPOS PARA BICICLETAS, para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) CL 112 15 15 con CHIP AAR0107LLWW y matrícula(s) inmobiliaria(s) 5081922 en el lote 1, manzana 52 de la urbanización SANTA PAULA (Localidad USAQUÉN). Titular(es): GÓMEZ HARKER NICOLAS (CC/NIT 79982394) / HARKER FRANCO PABLO (CC/NIT 1020726629) / HARKER MARTINEZ SIMON CAMILO (CC/NIT 60083173) / URREA HARKER JUNA CAMILO (CC/NIT 101842637). Constructor Responsable: MARCONI MARTINEZ GUILLERMO C.C. 79954526 Mm. A2499201079954526

1. MARCO NORMATIVO

POT (DECR. 555/2021)	UPL No. 25 (USAQUÉN)		
a. ÁREA ACTIVIDAD:	PROXIMIDAD - GENERADORA DE SOPORTES URBANOS	c. ACTUACIÓN ESTRATÉGICA	N/A
b. TRATAMIENTO:	CONSOLIDACIÓN	d. PEMP	No
1.2 ZH RESGO:	a. Remoción en Masx: BAJA	b. Inundación: NO	1.3 MICRO-ZONIFICACIÓN: LACUSTRE 200 /

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

DESCRIPCIÓN USO	DESTINACIÓN	TIPO	UNID.	ESTAC.	DISCAP.	CERO EMIS.	BICIC.	MOTOS	% PRDP	2.2 ESTACIONAMIENTOS	
										Sistema	Loteo Indiv.
RESIDENCIAL COLECTIVA	N/A	NO APLICA	22	0	0	0	22	0	N/A		6
VIVIENDA MULTIFAMILIAR	NO VIS	NO APLICA	7	15	1	9	7	0	20.20		

Usos específicos: VIVIENDA MULTIFAMILIAR (NO VIS) Y VIVIENDA COLECTIVA

3. CUADRO DE ÁREAS

3.1 NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO	TULUM	3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO								TOTAL
		3.3 ÁREAS CONSTR.	Obra Nueva	Reconocim.	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Reforzam.	
LOTE	410.02	VIVIENDA	2206.50	0.00	0.00	2 206.50	0.00	0.00	0.00	2206.50
SOTANOS	354.60	COMERCIO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
SEMISOTANO	0.00	OFICINAS / SERVIC.	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PRIMER PISO	336.00	INSTIT /DOTAC	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PISOS RESTANTES	1515.90	INDUSTRIA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL CONSTRUIDO	2206.5	TOTAL INTERVENIDO	2206.50	0.00	0.00	2206.50	0.00	0.00	0.00	2206.50
LIBRE PRIMER PISO	74.02	GESTION ANTERIOR	N/A	DEMOLICIÓN TOTAL			309.00	METROS CERRAMIENTO		92.40

4. EDIFICABILIDAD

4.1 VOLÚMETRIA		4.2 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS			4.3 ELEM. ESPACIO PÚBLICO	
a. No. PISOS HABITABLES	7	4.2.1. TIPOLOGÍA CONTINUA			a. ANTEJARDIN	
b. ALTURA MAX EN METROS	11.34	4.2.2. AISLAMIENTO			3.50 MTS POR CL 122	
c. SOTANOS	1	a. LATERAL	N/A	NIVEL	N/A	N/A
d. SEMISOTANO	NO	b. LATERAL 2	N/A		N/A	N/A
e. No EDIFICIOS	1	c. POSTERIOR	6.00	TERRENO	NO	b. CERRAMIENTO
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1	d. POSTERIOR 2	N/A		N/A	
g. INDICE BASE	1.30	e. ENTRE EDIFICACIONES	N/A		N/A	
h. INDICE EFECTIVO	2.94	f. EMPATES PATIO	N/A		N/A	c. VOLADIZO
i. INDICE EFECTIVO AMPLIACIÓN	N/A	g. CONTRA ESPACIO PÚBLICO	N/A		N/A	0.80 MTS POR CL 122
j. INDICE ADICIONAL	1.64	h. OTROS	N/A		N/A	
k. CARGAS	NO	4.5 ESTRUCTURAS			d. RETROCESOS	
4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO		a. TIPO DE CIMENTACIÓN	PLACA ALIGERADA - PILOTES PRECAVADOS		DIMENSIÓN DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PÚBLICOS	
DESTINACIÓN	Mts %	b. TIPO DE ESTRUCTURA	PÓRTICOS/MUROS DE CONCRETO REFORZADO (DMO)			
ZONAS VERDES Y RECR.	119.60 74.28	c. METODO DE DISEÑO	RESISTENCIA ÚLTIMA		1.40 MTS CANAL LOS MOLINOS	
SERVICIOS COMUNALES	175.10 108.69	d. GRADO DE DESEMPEÑO	BAJO		N/A	
ESTACIONAMIENTOS ADICIONALES	N/A N/A	e. ANÁLISIS SISMICO	ANÁLISIS DINAMICO ELASTICO (MODAL)		EPP: Para todos los pisos a excepción de primera planta	
		f. GRUPO USO	GRUPO I ESTRUCTURAS DE OCUPACION NORMAL		N.A.: No aplica, G.A.: Gestion(es) anterior(es)	
		g. REVISOR EXTERNO INDEP	SI			

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

PLANOS ARQUITECTONICOS (15) / ESTUDIOS DE SUELOS (2) / MEMORIA DE CALCULO (1) / PLANOS ESTRUCTURALES (16) / MEMORIAS DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES (1) / PLANOS DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES (2) / MEMORIA REVISOR EXTERNO (1)

6. PRECISIONES

1. EL ÁREA Y LINDEROS DEL PREDIO, DESARROLLADOS EN EL PROYECTO CORRESPONDEN CON LO SEÑALADO EN PLANO DE LOTEO 153394-12 Y FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 2. EL TITULAR DE LA LICENCIA DEBERÁ DAR CUMPLIMIENTO A LAS DISPOSICIONES CONTENIDAS EN EL NUMERAL 10.2 DEL ARTÍCULO 10 DEL DECRETO 263 DE 2023 Y REGLAMENTACIÓN QUE SE EXPIDA SOBRE LAS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS PARA LOS ANDEDES, ASÍ COMO LAS DISPOSICIONES CONTENIDAS EN EL ARTÍCULO 145 DEL DECRETO 555 DE 2021. 3. SE DEBE DAR CUMPLIMIENTO A LAS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LAS ENTIDADES COMPETENTES SOBRE REDES AÉREAS ELÉCTRICAS Y DE TELÉFONOS (RETE). 4. CUENTA CON RECIBO DE PAGO DEL BANCO DE OCCIDENTE EN EL CUAL SE ACREDITA EL PAGO DE OBLIGACIONES URBANÍSTICAS LOCALES, POR CONCEPTO DE CESIONES DE SUELO PARA ESPACIO PÚBLICO DE ACUERDO CON EL RECIBO No 23990105569 EXPEDIDO POR LA SDP POR VALOR DE VEINTIOCHO MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y UN MIL TRESCIENTOS SESENTA (\$28.811.360**) PESOS MCTE. 6. ESTA LICENCIA ESTA CONDICIONADA AL PAGO DE OBLIGACIONES URBANÍSTICAS POR CONCEPTO DE INFRAESTRUCTURA DEL SISTEMA PLUVIAL, ACUEDUCTO Y ALcantarillado SANITARIO, CORRESPONDIENTE A SEIS MILLONES CINCO CIENTO SESENTA Y UN MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE (\$ 6.161.357**) PESOS MCTE, LOS CUALES DEBEN SER CANCELADOS DENTRO DE LOS DIEZ (10) DIAS SIGUIENTES A PARTIR DE LA EJECUTORIA DEL PRESENTE ACTO, EN CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 11 DEL DECRETO 620 DE 2022. 7. DEBE DAR CUMPLIMIENTO A LO ESTABLECIDO EN LA LEY 361 DE 1997 Y DECRETO 1077 DE 2015 EN CUANTO A ACCESIBILIDAD, MOVILIDAD Y TRANSPORTE DE PERSONAS EN CONDICIONES DE DISCAPACIDAD. 8. EN EL EXPEDIENTE REPOSAN LAS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL SISTEMA DE DUPLICADOR VEHICULAR; SU IMPLEMENTACIÓN ES OBLIGACIÓN DEL CONSTRUCTOR RESPONSABLE... 9. EL PROYECTO REQUIERE CONTROL DE CALIDAD REALIZADO POR EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE Y SUPERVISOR TÉCNICO SEGÚN TÍTULO I DE LA NSR-10 Y DECRETO 1077/2015. MICROZONIFICACION SISMICA DECRETO DISTRITAL 523/9710. ES RESPONSABILIDAD DEL ARQUITECTO DISEÑADOR Y DEL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DAR CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO EN EL CAPÍTULO A.5, TÍTULOS J, K DE LA NSR10. EL CONSTRUCTOR DEBERA GARANTIZAR LA ESTABILIDAD DE CONSTRUCCIONES VECINAS SEGÚN DECRETO 1077/2015 Y TÍTULO H NSR10. EL PROYECTO CUENTA CON REVISOR INDEPENDIENTE EXTERNO CARLOS DAVID MONTILLA OSPINA. VIGENCIA Y PRORROGA: ESTA LICENCIA TIENE UNA VIGENCIA DE TREINTA Y SEIS (36) MESES PRORROGABLES POR UNA SOLA VEZ POR DOCE (12) MESES ADICIONALES CONTADOS A PARTIR DE SU FECHA DE EJECUTORIA. Contra el presente acto administrativo procede el recurso de reposición ante el Curador Urbano 1 de Bogotá D.C. y el recurso de apelación ante la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deben interponerse por escrito dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.

APROBACIÓN CURADURÍA URBANA 1 - Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN

Vo. Bo. Jurídica	Vo. Bo. Ingeniería	Vo. Bo. Arquitectura	Vo. Bo. Planeación	Firma Curadora



	Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN Curadora urbana 1		No DE RADICACION 11001-1-23-0452	PÁGINA 2
	Licencia de Construcción		FECHA DE RADICACION 15-May-2023	
11001-1-23-3016				
FECHA DE EXPEDICIÓN: 13 DIC 2023	FECHA DE EJECUTORIA: 10 ENE 2024	CATEGORIA: III		
Dirección: CL 112 15 15(ACTUAL)				

7. IMPUESTOS

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA PAGO	FECHA PRESENTA	AREA DECL	VALOR
DELINEACIÓN	23320005392	2023-12-01	2023-12-06	2566.5	\$106.427.000,00
OBLIGACION ESPACIO PUBLICO	23990106569	2023-12-01	2023-12-06	20.5	\$28.881.360,00

8. OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas corresponderá a las autoridades municipales y distritales, quienes ejercerán el control urbano de conformidad con lo previsto en el artículo 81 del Decreto 2150 de 1995 y el artículo 109 de la Ley 388 de 1997, por lo cual no será objeto de la certificación técnica de ocupación ni podrá condicionar su expedición (párrafo 3 del artículo 6 de la Ley 1796 de 2016).