



SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE HABITAT

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

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social CONSTRUCTORA VALVERDE LM SAS/CONSTRUCTORA URBANA MB SAS		2. Identificación Número NIT 901596896-8	
3. Representante legal de la persona jurídica GERMAN MARTINEZ BAYONA/GERMAN MARTINEZ BAYONA		4. Identificación del representante legal 79487159	5. Registro para la enajenación de inmuebles 2024037/2013278
6. Dirección Cra 21 No. 146-65 bl-1 apto 103		7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: info@constructoraurbanamb.com	8. Teléfono 3102625040

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda ARANOVA		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa UNICA	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: 184 APARTAMENTOS VIS Vivienda de Interés Social		más	
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) CL 37 S 13 L 60/ CL 37 S 13 L 54/ CL 37 S 13L 50/CI 37 S 13 L 44/ CI 37 s 13 L 40 /KR 14 No. 37-02 ,		13. Localidad – UPZ Rafael Uribe Uribe - UPZ 53 MARCO FIDEL SUAREZ	
14. Estrato 3		15. Número de garajes (Visitantes más Privados de la etapa de esta radicación) 140	
16. Licencia de urbanismo Fecha de ejecutoria Curaduría		17. Licencia de construcción Fecha de ejecutoria Curaduría 11001-2-23-1426 17-mar.-2023 2	
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) 2125.84		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) 15.165,72	
20. Área a construir para esta radicación (m²) 15.165.72		21. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo % 23. Oficio del aval, con Radicación N° 2-2024-17422	
22. Afectación por fenómenos de remoción en masa Amenaza MEDIA y NO requiere obras de mitigación		25. Matricula(s) inmobiliaria(s) 50S40790265	
24. Chip(s) AAA008RKYN/AAA0008RKXS/AAA0008RKWW/AAA0008RKU H/AAA0008RKTD/AAA0225PDMR		26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 2% \$ 18.041.953	
27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. 15-mar.-2026		28. Estará sometido a Propiedad horizontal? SI	
29. Tiene Gravamen hipotecario? NO		30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? ALIANZA FIDUCIARIA	
31. Tiene Fiducia de administración recursos? SI		Entidad Fiduciaria ALIANZA FIDUCIARIA	
Entidad Fiduciaria ALIANZA FIDUCIARIA		Escritura o Contrato número 5700	
Contrato B4820219		Fecha 19-jul.-2022	
Fecha 19-jul.-2022		Vigencia 30-jun.-2026	
Prórroga 30-jun.-2027		Notaría 48	

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

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

Para todos los efectos legales, declaro que me ciño a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N°
400020240056

FECHA
04 ABR 2024

La persona natural o jurídica queda habilitada para ejercer la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda de que trata el Artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979, y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, a partir del día:
25 ABR 2024

Urbana MB SAS

Valverde LM SAS

GERMAN MARTINEZ BAYONA

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

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

Observaciones:

IMPORTANTE:

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

RECIBIDA DISTRICTAL DEL HABITAT
AL RESPONDEREN OTAR EL MR
1-2024-13657
Fecha: 2024-04-04 14:38:40
Número: 138 + 1 CD
Número: RADICACION DE DOCUMENTOS
EVALUACION DE INMUEBLES
Destino: SIN PREVI SEGUIMIENTO
Tipo: COMPLEMENTACION ENTRADA
Origen: CONSTRUCTORA VALVERDE LM SAS



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

1

ENAJENADOR: <u>Constructora Urbana MB SAS</u>					
Nombre del Proyecto: <u>Arcanova</u>					
(La presente revisión no constituye la radicación de documentos de que trata el Art. 71 de la Ley 962/05)					
I. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS					
DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	N/A	OBSERVACIONES	
Registro como enajenador	Validar que el enajenador este registrado y que el registro se encuentre activo en SIDIVIC				
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 area 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).	X		Adjuntar	
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		
Coadyuvar 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.	X		Adjuntar	
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, Area del lote y Área de construcción, ventas financiación, coherencia de los datos, firmados por Representante legal y quien elabora.	X		Adjuntar	
	Formato PM05-FO121 Anexo Financiero, validar sumatoria de costos y financiación, utilidad, firmados por Representante legal y quien elabora.	X			
	Formato PM05-FO121 Anexo Ventas, validar numero de unidades y diligenciado totalmente, firmados por Representante legal y quien elabora.	X			
	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.	X		Detallar notas	
	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.	X		Adjuntar	
	Créditos de particulares deben indicar que son para el proyecto, certificados por contador público o deben aparecer en las notas contables, adjuntar soportes, Estados Financieros con sus notas y/o declaración de renta última.	X		Adjuntar	
	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.	X			Adjuntar



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

	En casos de afectación por remoción en masa categoría media y/o alta, debe adjuntar el oficio de aval para la radicación, expedido por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría del Hábitat. El cual se obtiene con trámite previo. (Ver 2. Solicitud Previa.)			
Formato PM05-FO086 Radicación de documentos.	Formato impreso en tamaño oficio. Sin tachones y/o enmendaduras que todos los campos estén debidamente diligenciados			
	Relacionar los datos de todos los enajenadores que presenten el proyecto, firmador por todos en la misma hoja.			
	Verificar que los datos relacionados sean del proyecto y estén correctos.			
	Documentos debidamente firmados.			
	Documentos legibles.			
	Documentos ordenados y sin mutilaciones.			
	Expediente foliado a lápiz, parte superior derecha. Desde la primera página. Incluidos planos. El formato de radicación lleva el folio No. 1.			
Los planos deben entregarse doblados uno a uno de acuerdo a la norma NTC 1648, foliados y legajados al final de la carpeta				

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

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

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

OBSERVACIONES:

El

PROFESIONAL QUE REVISÓ: Laura Valentina Mosquera Villamil C.C: _____
 Fecha de verificación: 18 marzo Firma del profesional: _____

RADICACIÓN COMPLETA:

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

Nombre: _____ Firma: _____
 C.C: _____

- Flajo de Caja
 - Certif. Crédito basados en Hipoteca



ENAJENADOR: Constructora Urbana MB ZAS
Nombre del Proyecto: Arcanova

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

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



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.

2-2024-17422

Fecha: 01/04/2024 06:22:24 PM Folios: 1

Anexos: 0

Asunto: ATENCIÓN SOLICITUD
PRONUNCIAMIENTO, PROYECTO

ARANOVA, KR 14 37 02 SUR,

Destino: VUC: CONSTRUCTORA URBANA

MB SAS CONSTRUCTORA URBANA MB SAS

Tipo: OFICIO SALIDA

Origen: SUBD.PREV.SEGUIMIENT

Bogotá D.C.

Doctor(a):

GERMAN MARTINEZ BAYONA

VUC: CONSTRUCTORA URBANA MB SAS CONSTRUCTORA URBANA MB SAS

Dirección: CARRERA 21 Nro 146 65 NORTE TORRE 1 OFICINA 103

BOGOTA, D.C. - BOGOTA, D.C.

Asunto: ATENCIÓN SOLICITUD PRONUNCIAMIENTO, PROYECTO ARANOVA, KR 14 37 02 SUR, PARA CONTINUIDAD DE RADICACIÓN DE DOCUMENTOS DE ENAJENACIÓN DE VIVIENDA.

Respetado Señor Bayona:

La Subsecretaria de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda verifica la existencia de obras de mitigación propuestas en el estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa que hayan tenido concepto favorable de la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias FOPAE (hoy IDIGER), y que hace parte de la licencia de urbanismo, de conformidad con lo establecido en los literales d) y e) Artículo 141 del Decreto 190 de 2004.

Teniendo en cuenta lo anterior, y en atención a su solicitud 1-2024-11031 mediante la cual solicitan pronunciamiento para continuar con la radicación de documentos de enajenación de inmuebles destinados a vivienda para el Proyecto Aranova ubicado en la Kr 14 37 02 Sur, de la localidad de Rafael Uribe Uribe, se encontró que adjuntan copia de la licencia de construcción 11001-2-23-0223 ejecutoriada el 17 de marzo de 2023, en modalidad de demolición total, propiedad horizontal, obra nueva; y según información de esta licencia el predio se encuentra ubicado en zona de amenaza por remoción en masa categoría media.





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.

2-2024-17422

Fecha: 01/04/2024 06:22:24 PM Folios: 1

Anexos: 0

Asunto: ATENCIÓN SOLICITUD

PRONUNCIAMIENTO, PROYECTO

ARANOVA, KR 14 37 02 SUR,

Destino: VUC: CONSTRUCTORA URBANA

MB SAS CONSTRUCTORA URBANA MB SAS

Tipo: OFICIO SALIDA

Origen: SUBD.PREV.SEGUIMIEN

Consecuentemente, con relación a la afectación por remoción en masa, adjuntan respuesta oficial emitida por IDIGER RO-128694 del 12 de agosto de 2022, la cual señala que *“Para el trámite de Licencia de Construcción, NO SE REQUIERE la presentación de estudios detallados de amenaza y riesgo por movimientos en masa para adjuntar a la solicitud de estudio, tramite y expedición de la misma”*

Teniendo en cuenta lo anterior, y que la licencia de construcción 11001-2-23-0223 ejecutoriada el 17 de marzo de 2023 fue expedida en tratamiento de mejoramiento integral, y no cuenta con antecedentes de actos administrativos anteriores, nos permitimos informar que para predios que no fueron objeto de trámite de licencia de urbanización, el IDIGER se pronunció con la respuesta oficial RO-95622, mediante la cual citan que: *“(...) El IDIGER emite conceptos para los estudios detallados de amenaza y riesgo, previo a la expedición de licencia de urbanización, y únicamente para esta clase de licencias (...)”*.

En consecuencia, para el Proyecto Aranova ubicado en la Kr 14 37 02 Sur, al haber tramitado solo licencia construcción, no cuenta con estudio fase II que haya contado con concepto de IDIGER, por consiguiente, no hay medidas de mitigación para verificar por parte de esta Subdirección, conforme a los literales d) y e) del Art. 141 del Decreto 190 de 2004:

“d. Para la fecha de radicación de documentos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda, se requiere que se hayan realizado las medidas de mitigación propuestas en el estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa.

e. La Subsecretaría de Control de Vivienda verificará la existencia de las obras de mitigación propuestas en el estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa que hayan tenido concepto favorable de la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias, y que hace parte de la licencia de urbanismo.”





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.

2-2024-17422

Fecha: 01/04/2024 06:22:24 PM Folios: 1

Anexos: 0

Asunto: ATENCIÓN SOLICITUD
PRONUNCIAMIENTO, PROYECTO

ARANOVA, KR 14 37 02 SUR,

Destino: VUC: CONSTRUCTORA URBANA

MB SAS CONSTRUCTORA URBANA MB SAS

Tipo: OFICIO SALIDA

Origen: SUBD.PREV.SEGUIMIENT

Teniendo en cuenta lo anterior esta Subdirección encuentra viabilidad para continuar con la radicación de documentos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda para el Proyecto Aranova ubicado en la Kr 14 37 02 Sur, adjuntando copia de este oficio.

Cabe aclarar que no se certifica el cumplimiento al literal d) del artículo 141 del Decreto 190 "d. Para la fecha de radicación de documentos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda, se requiere que se hayan realizado las medidas de mitigación propuestas en el estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa." Puesto que de acuerdo con la respuesta oficial emitida por IDIGER RO-95622 en esta situación no hay obras de mitigación objeto de verificación por parte de esta Subdirección.

No obstante, el responsable, promotor o gestor del proyecto deberá dar cumplimiento a las normas de sismo resistencia contenidas en el Reglamento NSR-10, en relación con la obligación de realizar un estudio geotécnico conforme a su Título H, a menos que se trate de edificaciones que apliquen el Título E y cumplan los requisitos para no realizar dichos estudios, por no estar en las condiciones del Numeral E.2.1.2. Cuando se requiera realizar estudios geotécnicos, estos se deberán desarrollar en un todo de conformidad con el Título H de la NSR-10, prestando especial atención al "Estudio de Estabilidad de Laderas y Taludes" requeridos en el numeral H.2.2.4, elaborado de conformidad con el capítulo H.5 "Estabilidad de Taludes", que en su numeral H.5.2 establece los requisitos para la estabilidad de taludes en laderas naturales o intervenidas.

La información aquí consignada no excluye al curador urbano de la función pública de verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes, ni al profesional responsable de la realización del estudio geotécnico del cumplimiento de los parámetros establecidos en la NSR-10





SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.

2-2024-17422

Fecha: 01/04/2024 06:22:24 PM Folios: 1

Anexos: 0

Asunto: ATENCIÓN SOLICITUD
PRONUNCIAMIENTO, PROYECTO

ARANOVA, KR 14 37 02 SUR,

Destino: VUC: CONSTRUCTORA URBANA

MB SAS CONSTRUCTORA URBANA MB SAS

Tipo: OFICIO SALIDA

Origen: SUBD.PREV.SEGUIMIENTO

conforme al régimen de responsabilidad previsto en el Decreto Nacional 1469 de 2010, la Ley 400 de 1997, La Ley 1523 de 2012 y el decreto Distrital 172 de 2014 y demás normas concordantes.

Este oficio solo aplica para la radicación de documentos de enajenación de inmuebles destinados a vivienda del Proyecto Aranova ubicado en la Kr 14 37 02 Sur.

Cordialmente,

JULIO ALVARO FORIGUA GARCIA
SUBDIRECCION DE PREVENCIÓN Y SEGUIMIENTO

Copia:

Anexos Electrónicos: 0

Elaboró: NELSON AUGUSTO MORENO RODRIGUEZ

Revisó: JULIO ALVARO FORIGUA GARCIA-SUBDIRECCION DE PREVENCIÓN Y SEGUIMIENTO -

Aprobó: JULIO ALVARO FORIGUA GARCIA





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

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

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: ARANOVA
 ESTRATO: 3 No. de unidades de vivienda: 184
 DIRECCIÓN: CARRERA 14 # 37 -02 SUR
 CONSTRUCTORA: CONSTRUCTORA VALVERDE LM SAS/CONSTRUCTORA URBANA MB SAS
 FECHA (dd-mm-aa): 15/03/2024

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. CIMENTACIÓN

Descripción técnica y materiales utilizados:

La alternativa contempla la construcción de caissons a lo largo del paramento en la forma de medialuna y en la zona central de sección circular. Los caisson se harán desde la superficie actual del terreno sin intervenir el talud y los elementos en forma de media luna tendra un diametro minimo de 3m y estaran separados entre bordes distancias maximas de 5 m. la porcion recta de los caissons corresponderá al muro de contención y la porción semicircular será constructiva y posteriormente demolida.

2.2. PILOTES

SI NO

Tipo de pilotaje utilizado:

2.3. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:

SISTEMA DE PORTICOS CONCRETO DMO

2.4. MAMPOSTERÍA

2.4.1. LADRILLO A LA VISTA

SI NO

Tipo de ladrillo y localización:

LA FACHADA A LA VISTA EN UN PORCENTAJE DEL 80% LADRILLO PRISMA O SIMILAR

2.4.2. BLOQUE

SI NO

Tipo de bloque y localización:

EN FACHADA UN 20% Y LOS MUROS DIVISORIOS EN BLOQUE #4 Y 3

2.4.3. OTRAS DIVISIONES

SI NO

Tipo de división y localización:

2.5. PAÑETES

En caso en que se proyecten muros que no sean pañetados describa su acabado final o si carece de él y localización:

2.6. VENTANERÍA

ALUMINIO

SI NO

LAMINA COLD ROLLED

SI NO

P.V.C.

SI NO

OTRA

SI Cual?

2.7. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:

VENTANAS EN ALUMINIO, LADRILLO A LA VISTA Y PINTURA

2.8. PISOS AREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:

LAS ZONAS COMUNES ENCHAPADAS

2.9. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:

PLACA

2.10. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:

ENCHAPADA Y BARANDA

2.11. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:

LADRILLO, BLOQUE Y PUERTAS

2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:

EN HORMIGON E IMPERMEABILIZADO

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

Características:

3.1. ASCENSOR

SI NO

GRUPO BRABANTE

3.2. VIDEO CAMARAS

SI NO

3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS

SI NO

3.4. PARQUE INFANTIL

SI NO

AL AIRE LIBRE CUBIERTA

3.5. SALÓN COMUNAL

SI NO

PAÑETE ESTUCO Y PINTURA

3.6. GIMNASIO

SI NO

AL AIRE LIBRE CUBIERTA

3.7. SAUNA

SI NO

3.8. TURCOS

SI NO

3.9. PISCINA

SI NO

3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS

SI NO

2 PARQUEADEROS

3.11. PARQUEO VISITANTES

SI NO

3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA

SI NO

SUPLENCIA ASCENSOR VEHICULAR

3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA

SI NO

130 KWA

4. ESPECIFICACIONES DE LAS AREAS PRIVADAS

4.1. CARPINTERÍA

4.1.1. CLOSET

SI NO

Características y materiales a utilizar:

4.1.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS

SI

NO

Características y materiales a utilizar:

4.1.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL

Características y materiales a utilizar:

METALICA

4.2. ACABADOS PISOS

Materiales a utilizar :

4.2.1. ZONAS SOCIALES PISO TERMINACION OBRA GRIS

4.2.2. HALL'S

CONCRETO

4.2.3. HABITACIONES

CONCRETO

4.2.4. COCINAS

CONCRETO

4.2.5. PATIOS

CONCRETO

4.3. ACABADOS MUROS

Materiales a utilizar:

4.3.1. ZONAS SOCIALES TERMINACION OBRA GRIS

4.3.2. HABITACIONES

PAÑETE

4.3.3. COCINAS

PAÑETE

4.3.4. PATIOS

PAÑETE

4.4. COCINAS

Características:

4.4.1. HORNO

SI

NO

4.4.2. ESTUFA

SI

NO

CUATRO PUESTOS

4.4.3. MUEBLE

SI

NO

4.4.4. MESÓN

SI

NO

4.4.5. CALENTADOR

SI

NO

4.4.6. LAVADERO

SI

NO

4.5. BAÑOS

Características:

4.5.1. MUEBLE

SI

NO

4.5.2. ENCHAPE PISO

SI

NO

SOLO ZONA HUMEDA

4.5.3. ENCHAPE PARED

SI

NO

SOLO ZONA HUMEDA

4.5.4. DIVISIÓN BAÑO

SI

NO

4.5.5. ESPEJO

SI

NO

NOTA: Este formato debe ser diligenciado cuidadosamente sin dejar ningún espacio en blanco y debe ser expuesto en público en la sala de ventas. En el caso de cambios de especificaciones, estas deben ser actualizadas antes de promover las ventas bajo las nuevas condiciones, para lo cual es necesario que se relacionen las unidades que se vendieron con las anteriores especificaciones y se radiquen las nuevas especificaciones ante la DIRECCIÓN DISTRITAL DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA.

En ningún momento este formato constituye una aprobación por parte de la DIRECCIÓN DISTRITAL DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA y no exonera al constructor y/o enajenador del cumplimiento de las normas vigentes de especificaciones técnicas de construcción de carácter nacional y distrital, tales como el Decreto 33 de 1998 y el acuerdo Distrital No. 20 de 1995.


Firma representante legal o persona natural



CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA
APARTAMENTO _____ (_____)
CONJUNTO ARANOVA PH

Entre los suscritos a saber: CONSTRUCTORA VALVERDE LM S.A.S., identificada con NIT. 901 596 896 - 8 sociedad comercial legalmente, inscrito en la cámara de comercio el 23 de mayo de 2023, con el No. 03532678, todo lo cual consta en certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y representada legalmente por el ingeniero **GERMAN MARTINEZ BAYONA**, con cédula de ciudadanía No. 79.487.159 de Bogotá D.C., mayor de edad y vecino de esta ciudad, de conformidad con el Certificado de Existencia y Representación Legal que hace parte de éste en calidad de FIDEICOMITENTE del proyecto **VIS ARANOVA** identificado con el Nit 830.053.812-2 y quien en adelante se denominara **EL PROMITENTE VENDEDOR** Y por la otra parte

NOMBRE	ID.	LUGAR DE EXPEDICIÓN	ESTADO CIVIL

Mayor(es) de edad, domiciliado(s) en la ciudad de Bogotá, Residente en la dirección _____, Teléfono _____ cuenta oficial bancaria _____ del banco _____ tipo ahorros_ o corriente __, con titular _____ cedula _____ de _____ quien(es) para el presente contrato se denominará(n) **EL(LA)(LOS) PROMINENTE(S) COMPRADORE(S)** hemos celebrado el presente **CONTRATO DE COMPRAVENTA** amparado y reconocido por **ALIANZA FIDUCIARIA** bajo el encargo





fiduciario No. _____, CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA que se registrá por las siguientes cláusulas registrá por las cláusulas que se relacionan a continuación de las siguientes:

CLÁUSULA PRIMERA: OBJETO DEL NEGOCIO Y DESCRIPCION DEL INMUEBLE.- EL PROMITENTE VENDEDOR está desarrollando la actividad de construcción y enajenación del Conjunto ARANOVA P.H, el cual se encuentra ubicado en el lote de terreno, ubicado en LA CARRERA CATORCE (14) NÚMERO TREINTA Y SIETE – CERO SUR (37 – 02 SUR) Y CALLE TREINTA Y SIETE SUR (37 SUR) (13L – 60 / 54 / 50 / 44 / 40)) de la ciudad de BOGOTÁ D.C. de la actual nomenclatura urbana del municipio de Bogotá D.C. (Cundinamarca); el cual se obliga a transferir a título de venta real y material a favor de EL(LA)(LOS) PROMINENTE(S) COMPRADORE(S), quien(es) a su vez se obliga(n) a adquirir por el mismo título y de acuerdo con los términos y condiciones que a continuación se pactan, el derecho de dominio y posesión de que es titular EL PROMITENTE VENDEDOR sobre el siguiente inmueble el APARTAMENTO _____, el cual hace parte del Conjunto ARANOVA P.H. que se levantó y se derivó con la matrícula inmobiliaria No. 50S-40790265 del Circulo Registral del municipio de Bogotá D.C. (Cundinamarca) con cedula catastral 36AS T17B 24 – 36AS T17B 25 – 36AST17B26 – 36AST17B37 – 36AST17B 27 - 001412620600000000, con matrícula inmobiliaria en No. 50S-40790265 y matricula en menor extensión en trámite del CONJUNTO ARANOVA PH al cual le corresponden las siguientes

GENERALIDADES Y LINDEROS:



Comentario [U1]: Se agrega esto



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

PARÁGRAFO: EL(LA)(LOS) PROMINENTE(S) COMPRADORE(S) manifiesta que ha identificado plenamente el inmueble objeto de este contrato de promesa de compraventa en los planos y de acuerdo al apartamento modelo en obra gris del proyecto del **CONJUNTO ARANOVA PH**; declara de igual forma que conoce las características, especificaciones y acabados que tendrá el APARTAMENTO _____ los cuales constan en la contrato de adhesión del **CONJUNTO ARANOVA PH** que hace parte integral de este contrato. En cuanto a la entrega del apartamento en obra gris, **EL PROMITENTE VENDEDOR** manifiesta que; por razones de fuerza mayor, como escasez en el mercado o por otras situaciones ajenas a su voluntad, pueden ser modificados informando de esta situación al **EL(LA)(LOS) PROMINENTE(S) COMPRADORE(S)** y en todo caso, replazándolos por unos de igual o superior calidad.

CLÁUSULA SEGUNDA. - TRADICION Y TITULOS DE ADQUISICION:

Mediante la Escritura Pública de Compraventa Número CINCUENTA Y SIETE CERO CERO (5700) suscrita el veintidós (22) de noviembre del año dos mil veintidós (2022) por la Notaria cuarenta y ocho (48) del circulo de Bogotá PRIETO PARDO PEDRO CLAVER, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 17.052.664 de Bogotá, y SÁNCHEZ DE PRIETO BLANCA STELLA identificado con la cédula de ciudadanía número 20.313.452 de Bogotá, en su calidad de **FIDEICOMITENTES TRADENTES** representados legalmente con poder Especial, Amplio y Suficiente autenticado el día siete (7) de junio (6) del año dos mil veintidós (2022) en donde autorizaron de manera expresa e





irrevocable, a la Doctora **FANNY GUTIERREZ ROJAS**, también mayor de edad, vecina y domiciliada en la ciudad de Bogotá, de nacionalidad colombiana, identificada con la cedula de ciudadanía número 39.643.592 de Bogotá y la Tarjeta Profesional No. 59.296 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, para que en su nombre y representación, suscriben la mencionada Escritura Pública de **TRANSFERENCIA DE DOMINIO** a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, exclusivamente en su calidad de **vocera del patrimonio autónomo** denominado **FIDEICOMISO VIS ARANOVA**, a Título de TRADENTE en Fiducia Mercantil, el cien por ciento (100%) del derecho de dominio que tiene respecto del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número No. 50S-40790265 localizado EN LA CARRERA CATORCE (14) NÚMERO TREINTA Y SIETE – CERO SUR (37 – 02 SUR) Y CALLE TREINTA Y SIETE SUR (37 SUR) NÚMERO TRECE L – SESENTA/CINCUENTA Y CUATRO/ CINCUENTA/ CUARENTA Y CUATRO / CUARENTA / (13L – 60 / 54 / 50 / 44 / 40) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá- zona Sur, lo que a su vez en la misma escritura **LA CONSTRUCTORA VALVERDE LM S.A.S.** identificada con NIT. 901.596-896-8 ostenta la calidad de propietaria sobre el 100% de los derechos fiduciarios dentro del FIDEICOMISO VIS ARANOVA.

PARAGRAFO PRIMERO: Mediante documento privado de fecha seis (6) de julio (7) del año dos mil veintidós (2022) se suscribió el contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración inmobiliaria por medio del cual se constituyó el **FIDEICOMISO VIS ARANOVA**.

PARAGRAFO SEGUNDO: Que **CONSTRUCTORA VALVERDE LM S.A.S.** identificada con NIT. 901.596-896-8 mediante documento privado



CONSTRUCTORA URBANA MB SAS



CONSTRUCTORA URBANA MB SAS



CONSTRUCTORA URBANA MB SAS



Comentario [U2]: Este es la matrícula de mayor extension

Comentario [U3R2]: OK



CONSTRUCTORA URBANA MB SAS



CONSTRUCTORA URBANA MB SAS



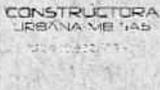
CONSTRUCTORA URBANA MB SAS



CONSTRUCTORA URBANA MB SAS



CONSTRUCTORA URBANA MB SAS



CONSTRUCTORA URBANA MB SAS





de fecha 31 de octubre de 2023 cedió los derechos fiduciarios totales a **CONSTRUCTORA URBANA MB SAS** Identificada con Nít 900 602 622 – 1

PARAFRAGO TERCERO: De conformidad con el texto del contrato de Fiducia mediante el cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO VIS ARANOVA**, clausula No 5, se previó la posibilidad de incrementar el patrimonio del **FIDEICOMISO VIS ARANOVA** con el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40790265, y mediante la transferencia de bienes que se realicen a favor del mismo.

PARAGRAFO. CUARTO- REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: **EI CONJUNTO ARANOVA PH**, del cual hacen parte el inmueble objeto de este contrato, el cual será sometido al Régimen de Propiedad Horizontal mediante la escritura pública a conceder en la notaria 48 del circulo de Bogotá y que a su vez se someterá a la reforma para incluir en ella la segregación de las matriculas inmobiliarias de los apartamentos de la Torre Uno (1), en consecuencia, además del derecho de dominio sobre las unidades privadas objeto de esta promesa, **EL(LA)(LOS) PROMINENTE(S) COMPRADORE(S)** adquirirá un derecho en común y proindiviso sobre el terreno y los demás bienes comunes de la agrupación en las proporciones indicadas en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

CLÁUSULA TERCERA .- LIBERTAD DE GRAVAMENES Y OBLIGACION DE SANEAMIENTO : EL PROMITENTE VENDEDOR, responderá en los términos de ley, frente a **EL(LA)(LOS) PROMINENTE(S) COMPRADORE(S)**, por cualquier vicio oculto que



Comentario [U4]: BN





llegare a resultar sobre los bienes que se prometen en venta, manifiesta que no lo ha enajenado por acto anterior al presente, y lo garantiza libre de gravámenes, servidumbres, desmembraciones, usufructo, uso, habitación, condiciones resolutorias de dominio, pleitos pendientes, embargos judiciales, censo, anticresis, arrendamiento por escritura pública, movilización, patrimonio de familia y en general libre de cualquier limitación al derecho de dominio, excepto las derivadas del Régimen de Propiedad Horizontal. **EL PROMITENTE VENDEDOR** saldrá a responder por evicción y vicios ocultos o redhibitorios, obligándose en todo caso al saneamiento de lo vendido en los términos de ley.

PARÁGRAFO PRIMERO .- GARANTÍAS: Los daños o imperfecciones visibles al momento de la entrega del apartamento, se anotaran en la respectiva Acta de Entrega que se suscribirá entre las partes, en la cual se consignarán todas las observaciones y reparaciones locativas, señalando en el mismo documento el término de reparación, según el tipo de imperfección de que se trate: de todos modos estas reparaciones se Realizarán dentro de un término máximo de treinta (30) días hábiles, contados a partir de la fecha de entrega. Los daños que obedezcan al comprobado mal uso que hagan **EL (LA) (LOS) PROMINENTE(S) COMPRADORE(S)** respecto de los inmuebles y de los bienes muebles que acceden al mismo no serán objeto de garantía, los cuales se describen a continuación:

- a. Los daños que obedezcan al comprobado mal uso que hagan **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADORE(S)** respecto de los inmuebles y de los bienes muebles que acceden al mismo no serán objeto de garantía.





- b. EL PROMITENTE VENDEDOR no reconocerá daños causados a fachadas, cubiertas, redes eléctricas, redes hidráulicas, redes sanitarias, o cualquier instalación hecha por EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADORE(S) (ES).
- c. Toda reparación en ejercicio de las GARANTÍAS se deberá solicitar por escrito al correo servicioalcliente@constructoraurbanamb.com con estado GARANTÍAS DEL APARTAMENTO _____ TORRE UNO PROYECTO ARANOVA. Todos los daños e imperfecciones al momento de recibir el inmueble se deberán consignarse en el inventario anexo al acta de entrega.
- d. EL PROMITENTE VENDEDOR no responderá por daños causados en virtud de negligencia, o atribuibles a labores de acondicionamiento de acabados llevados a cabo después de la firma del acta de entrega o sin tener en cuenta los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios. La garantía expirara si frente a cualquier daño o imperfección, el propietario procede a realizar su propia cuenta de reparaciones, o contratase a un tercero para el efecto, en los términos establecidos en el artículo 16 de la ley 1480 de 2011.
- e. Al momento de la entrega de los inmuebles EL PROMITENTE VENDEDOR hará entrega de los documentos y garantías específicas que los proveedores le hayan extendido al enajenador respecto de bienes como: estufa y demás elementos respecto de los cuales los proveedores le hayan extendido la garantía AL PROMITENTE VENDEDOR, lo anterior con la finalidad que EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADORE(S) las pueda





- ejercer en los términos y plazos señalados por los proveedores.
- f. FISURAS Y REPARACIONES POR EL ASENTAMIENTO: EL PROMITENTE VENDEDOR otorgará una garantía de un año contado a partir de la fecha de entrega respecto de fisuras en muros y demás reparaciones que obedezcan al normal asentamiento de la edificación, para lo cual hará una reparación locativa, dentro del año siguiente a la entrega de los inmuebles si así lo requiriere y de igual forma en las áreas o zonas comunes en las cuales se presente este tipo de afectaciones leves, lo anterior de conformidad con el artículo décimo cuarto del Decreto Distrital 419 de 2008, siempre y cuando su inmueble conserve las mismas condiciones de entrega, es decir, que se encuentre como se relaciona en el acta de entrega, cualquier tipo de modificación en su unidad de vivienda por cuenta del propietario hace que se pierda la garantía locativa por parte de la constructora.
 - g. Vencidas las garantías mencionadas en la presente clausula, EL PROMINENTE VENDEDOR solo responderá por la estabilidad de la construcción dentro de las normas legales vigentes, siempre y cuando el PROMINENTE COMPRADOR no haya realizado ninguna afectación a la estructura del presente proyecto.

Al momento de la entrega de los inmuebles **EL PROMITENTE VENDEDOR** hará entrega de los documentos y garantías específicas que los proveedores le hayan extendido al enajenador respecto de bienes como: estufa y demás elementos respecto de los cuales los proveedores le hayan extendido la garantía **AL PROMITENTE VENDEDOR**, lo anterior con la finalidad que **EL (LA) (LOS)**





PROMINENTE(S) COMPRADORE(S) las pueda ejercer en los términos y plazos señalados por los proveedores.

CLÁUSULA CUARTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio total del inmueble prometido en venta, es la suma DE

_____ distribuidos de la siguiente manera:

INMUEBLE	VALOR DE LA VENTA
T APTO	_____
_____	_____

Recibidos a la fecha LA SUMA DE _____ M/CTE. (\$ _____) pagada por EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).

LA _____ SUMA _____ DE _____

M/CTE. (\$ _____) LA CUAL SERÁ CANCELADA DE LA SIGUIENTE MANERA

VALOR CUOTA	FECHA DE PAGO
TOTAL RECURSOS PROPIOS	_____





PARÁGRAFO: En caso de mora en el pago de alguno(s) de los abonos pactados en el presente contrato EL (LA) (LOS) PROMINENTE(S) COMPRADORE(S) se comprometen a cancelar intereses de mora sobre los mismo, los cuales se deben liquidar a la tasa máxima legal permitida.

LA SUMA DE _____ procedentes del Subsidio Familiar los cuales serán cancelados el _____

LA SUMA DE _____ procedentes de Préstamo Bancario y/o Ahorros Propios los cuales serán cancelados el _____

PARÁGRAFO: En caso de que la financiación señalada en la cláusula 4 de este contrato resulte inferior al valor expresado allí mismo, EL (LA) (LOS) PROMINENTE(S) COMPRADORE(S) se comprometen a cancelar al PROMITENTE VENDEDOR dicha diferencia antes de diez (10) días hábiles al otorgamiento de la Escritura pública de compraventa por la cual se da cumplimiento al presente contrato.

Sumas que serán canceladas en el encargo fiduciario No _____ y que EL (LA) (LOS) PROMINENTE(S) COMPRADORE(S) declara haber suscrito y legalizado ante ALIANZA FIDUCIARIA S.A. con el PROMITENTE VENDEDOR mediante carta de instrucciones de Alianza Fiduciaria firmado el día _____

(___/___/202__) ARRAS RETRACTATORIAS: Se estipulan ARRAS





RETRACTATORIAS para el comprador del 10% y para el vendedor del 20%, del valor total de la venta. En caso de retracto de **EL (LA) (LOS) PROMINENTE(S) COMPRADORE(S)** éstos perderán el valor de las arras entregadas y si el retracto proviene del promitente vendedor deberá devolverlas dobladas de conformidad con el artículo 1859 del Código Civil. Se entenderá que hay retractación del negocio cuando cualquiera de las partes lo manifiesten de manera expresa.

PARÁGRAFO PRIMERO: CAUSALES DE INCUMPLIMIENTO EL (LA) (LOS) PROMINENTE(S) COMPRADORE(S): Las partes acuerdan expresamente que constituyen manifestación inequívoca del presente negocio por parte de **EL (LA) (LOS) PROMINENTE(S) COMPRADORE(S)**. Las conductas que aquí se mencionan dan configuración de derecho **AL PROMITENTE VENDEDOR** de cancelar el **PRESENTE CONTRATO** en forma unilateral y hacer efectivo las **ARRAS RETRACTATORIAS** que se mencionan en la cláusula cuarta (4).

- a) **EL (LA) (LOS) PROMINENTE(S) COMPRADORE(S)** deberán pagar las cuotas de los recursos propios dentro de las fechas establecidas en la cláusula cuarta (4), **si EL (LA) (LOS) PROMINENTE(S) COMPRADORE(S) llegasen a estar en mora en dos o más cuotas es causal de terminación del presente contrato que aquí se celebra.**
- b) **EL DESISTIMIENTO DEL CLIENTE POR CUALQUIER MOTIVO**, excluido el caso fortuito y la fuerza mayor,
- c) Si **EL (LA) (LOS) PROMINENTE(S) COMPRADORE(S)** no ha(n) realizado los trámites de aprobación del crédito dentro de un plazo máximo de dos (2) meses a la firma de la escritura.



PARÁGRAFO debe presentar la CARTA DEFINITIVA DE APROBACIÓN DEL CRÉDITO a EL PROMITENTE VENDEDOR dentro del plazo establecido en el presente contrato de promesa de compraventa.

- d) Si EL (LA) (LOS) PROMINENTE(S) COMPRADORE(S) no se allegue a comparecer para firmar la escritura dentro el día, fecha, hora y lugar relacionados en EL PRESENTE CONTRATO.
- e) Si EL (LA) (LOS) PROMINENTE(S) COMPRADORE(S) no cuente con los gastos de escrituración correspondientes para la firma de la escritura en donde se protocoliza el PRESENTE CONTRATO
- f) Si EL (LA) (LOS) PROMINENTE(S) COMPRADORE(S) presenta(n) morosidad comercial y/o se encuentre(n) mal calificados en las centrales de riesgo. De tal forma que no puedan sacar el crédito previsto en la cláusula cuarta y por lo tanto el perfeccionamiento del presente contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: OBLIGACIONES ESPECIALES DE EL (LA) (LOS) PROMINENTE(S) COMPRADORE(S)

- a) Pagar las cuotas establecidas dentro de la cláusula cuarta (4) del presente contrato, dentro de las fechas estipuladas en el mismo. En caso de que la financiación señalada en la cláusula cuarta (4) de este contrato resulte inferior al valor expresado allí mismo, EL (LA) (LOS) PROMINENTE(S) COMPRADORE(S) se comprometen a cancelar al PROMITENTE VENDEDOR dicha diferencia antes de diez (10) días hábiles al otorgamiento de la Escritura pública de compraventa por la cual se da cumplimiento al presente contrato



b) SOLICITUD DEL CRÉDITO: EL (LA) (LOS) PROMINENTE(S) COMPRADORE(S) debe efectuar los trámites pertinentes a la aprobación del CRÉDITO ante una entidad financiera que expresamente señale por escrito como máximo dos (2) meses antes a la firma de la escritura.

c) INTERESES DE PRE-SUBROGACIÓN EL (LA) (LOS) PROMINENTE(S) COMPRADORE(S) deberán pagar al PROMITENTE VENDEDOR el equivalente a la tasa máxima autorizada por ley de intereses mensuales anticipados sobre el valor del (de los) crédito(s) señalado(s) en la cláusula cuarta, en caso que de común acuerdo el PROMITENTE VENDEDOR haga la entrega real y material al PROMITENTE COMPRADOR antes del desembolso del crédito hipotecario con el que le da cierre financiero al pago del apartamento

PARÁGRAFO Para efectos de las obligaciones derivadas de este numeral, cuando haya renuencia a recibir por parte del (de los) PROMITENTES VENDEDORES, se entenderá que estos han recibido satisfactoriamente desde el momento en que se lleve a cabo la segunda citación para recibir el inmueble, luego de lo cual el EL PROMITENTE VENDEDOR se entenderá desligado de la obligación de procurar indefinidamente la entrega del inmueble y se cobrarán los respectivos intereses de pre-subrogación

d) EL (LA) (LOS) PROMINENTE(S) COMPRADORE(S) se obligan a no efectuar ningún cambio en los elementos estructurales

PARÁGRAFO TERCERO: Se aclara que este contrato se suscribe con precio y forma de pago de CIENTO CINCUENTA 150 SMMLV de acuerdo al incremento salarial establecido por el gobierno para la





vigencia del año en curso al momento de escriturar, aclarando que la consecución del crédito y el subsidio familiar están a cargo exclusivamente de EL (LA)(LOS) PROMINENTE(S) COMPRADORE(S).

Comentario [U5]: EN CUALQUIER CASO ESTE CONTRATO SE SUSCRIBE CON PRECIO Y FORMA DE PAGO DE 150 SMMLV AL MOMENTO DE ESCRITURAR

Comentario [U6R5]: OK

PARÁGRAFO CUARTO: CESIÓN DE DERECHOS DE EL (LA)(LOS) PROMINENTE(S) COMPRADORE(S) podrá(n) ceder el presente contrato y las obligaciones derivadas del mismo solamente a través de un documento firmado por EL PROMITENTE VENDEDOR aceptando expresamente dicha cesión. La aceptación dada en la forma antes mencionada, hará el cesionario responsable respecto del saldo insoluto del precio pactado en la cláusula 4, el presente trámite de CESIÓN DE DERECHOS DE EL (LA) (LOS) PROMINENTE(S) COMPRADORE(S) tiene un costo de un millón de pesos M/CTE. (\$ 1.000.000.00M/CTE.)

CLÁUSULA QUINTA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA: La Escritura de Compraventa por medio de la cual se dará cumplimiento a la compraventa prometida en este contrato se protocolizará con la notaria cuarenta y ocho (48) del círculo notarial de Bogotá D.C. _____ (___/___/202_) a las 9:00 a.m. y/o en la Notaria que la Superintendencia de Notariado y Registro asigne de acuerdo al reparto del Círculo Notarial de Bogotá D.C. En el evento que el día indicado fuere feriado o no estuviere en servicio la notaria, la escritura se otorgará el día siguiente hábil en la misma notaria y la misma hora indicados anteriormente. La firma de la escritura se dará trámite previo **PAZ Y SALVO POR TODO CONCEPTO** que tramitará **LOS PROMITENTES COMPRADORES** con suficiente tiempo de antelación a la firma de la escritura en las instalaciones del **PROMITENTE VENDEDOR.**



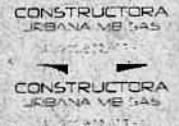


PARÁGRAFO PRIMERO: En el evento en que por reparto notarial sea cambiada la notaria anteriormente descrita de acuerdo a las políticas de la entidad que otorga el crédito constructor en su calidad de financiador será notificado a **LOS PROMITENTES COMPRADORES** mediante un otrosí que será previamente elaborado y firmado por las partes cambiando hora y lugar de firma de la escritura.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL (LA) (LOS) **PROMINENTE(S) COMPRADORE(S)** con la firma del presente contrato acepta (n) y conoce (n) que **LOS PROMITENTES VENDEDORES** pueden modificar y prorrogar unilateralmente la fecha pactada para la suscripción de la escritura pública de compraventa y para la entrega del (de los) inmueble (s) objeto de este contrato, cuando como consecuencia del acatamiento de las medidas que ordene el Gobierno Nacional y/o Distrital con ocasión de imprevistos, en el ritmo de las obras y/o trámites del Proyecto se retrasen por esta causa, sin que ello implique sanción de ninguna.

PARÁGRAFO TERCERO: Si EL (LA) (LOS) **PROMINENTE(S) COMPRADORE(S)** no se encuentra al día con la forma de pago pactada en la **CLAUSULA CUARTA (4)** se compromete(n) a cancelar al **PROMITENTE VENDEDOR** dicha diferencia antes de diez (10) días hábiles al otorgamiento de la Escritura pública de compraventa por la cual se da cumplimiento al presente contrato.

CLÁUSULA SEXTA. - ENTREGA MATERIAL: El inmueble objeto de esta promesa de compraventa será entregado a **LOS PROMITENTES COMPRADORES**, el _____ (___/___/202_) Con prórroga de 90 días en caso que el promitente vendedor así lo requiera. Es convenido que para que el **PROMITENTE**





VENDEDOR haga entrega material del inmueble, **EL (LA) (LOS) PROMINENTE(S) COMPRADORE(S)** deberán haber cancelado las sumas acordadas y haber suscrito la respectiva escritura de compraventa. La entrega material del inmueble se hará constar por acta suscrita por ambas partes.

PARÁGRAFO PRIMERO: Se hará una entrega de común acuerdo antes de la entrega del día en caso que **EL (LA) (LOS) PROMINENTE(S) COMPRADORE(S)** así lo requiera de manera parcial el apartamento únicamente para adecuaciones locativas (no para vivir); al realizar esta entrega **LOS PROMITENTES COMPRADORES** deberá asumir el canon correspondiente a la administración del inmueble y los servicios públicos asignados (Condensa, Acueducto y gas). El **APARTAMENTO _____** de la **TORRE _____ ()** se entregará con las acometidas de los servicios públicos domiciliarios definitivos de acueducto, alcantarillado, energía y gas domiciliario, **LOS COSTOS DE MEDIDORES INCLUIDA SU INSTALACIÓN SERÁ POR PARTE DE LOS PROMITENTES COMPRADORES.** El conjunto **ARANOVA PH** contará con sus respectivas adecuaciones para las líneas telefónicas, pero la consecución de cada línea y del aparato será por cuenta exclusiva de **LOS PROMITENTES COMPRADORES.** La fecha de entrega del inmueble podrá ser modificada unilateralmente por **EL PROMITENTE VENDEDOR** en el evento en que las empresas de servicios públicos domiciliarios no hayan realizado la instalación sin culpa del **PROMITENTE VENDEDOR**, caso en el cual no se configuraría ningún tipo de incumplimiento por parte del **PROMITENTE VENDEDOR**, quien deberá informar por escrito a **LOS PROMITENTES COMPRADORES** de esta situación, indicando la nueva fecha de



CONSTRUCTORA URBANA MB SAS
NIT 900.602.622 - 1



CONSTRUCTORA URBANA MB SAS
NIT 900.602.622 - 1



CONSTRUCTORA URBANA MB SAS
NIT 900.602.622 - 1



CONSTRUCTORA URBANA MB SAS
NIT 900.602.622 - 1



CONSTRUCTORA URBANA MB SAS
NIT 900.602.622 - 1



CONSTRUCTORA URBANA MB SAS
NIT 900.602.622 - 1



CONSTRUCTORA URBANA MB SAS
NIT 900.602.622 - 1



CONSTRUCTORA URBANA MB SAS
NIT 900.602.622 - 1



CONSTRUCTORA URBANA MB SAS
NIT 900.602.622 - 1



CONSTRUCTORA URBANA MB SAS
NIT 900.602.622 - 1





entrega. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** La entrega del bien inmueble de este contrato no se realizará hasta tanto la minuta de compraventa sea revisada, aprobada y firmada por la entidad financiera y en igual forma no se entregara el bien inmueble hasta tanto la PROMITENTE VENDEDORA no halla recibido el desembolso del crédito hipotecario al cual se compromete a hacer efectivo (EL) (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A)(ES)

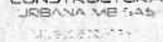
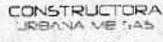
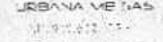
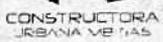
PARÁGRAFO TERCERO: A partir de la fecha de entrega material de los inmuebles objeto de esta promesa, serán a cargo de **LOS PROMITENTES COMPRADORES**, todas las reparaciones por daños o deterioros de los inmuebles que no obedezcan a vicios del suelo.

PARÁGRAFO CUATRO: INASISTENCIA EN LA ENTREGA DEL INMUEBLE en caso que EL (LA) (LOS) PROMINENTE(S) COMPRADORE(S) no comparecen en recibir el inmueble en la fecha establecida por EL PROMITENTE VENDEDOR conforme a la presente CLAUSULA se les citará nuevamente para que COMPAREZCAN a recibirlo en un plazo máximo a 8 días hábiles después de la primera citación. Si EL (LA) (LOS) PROMINENTE(S) COMPRADORE(S) no comparecen en la segunda citación o presentándose se abstienen a recibirlo sin causas suficiente a juicio de EL PROMITENTE VENDEDOR, el inmueble se tendrá por entregado para todos los efectos mediante ACTA DE ENTREGA UNILATERAL suscrita por parte del PROMITENTE VENDEDOR y la firma de dos (2) TESTIGOS. Las llaves del inmueble serán enviadas a la dirección informada en el presente contrato por EL (LA) (LOS) PROMINENTE(S) COMPRADORE(S) al momento de la negociación y **CONSTRUCTORA URBANA MB SAS** se entenderá desligada de la obligación de procurar



Comentario [U7]: NO SE ENTREGA HASTA TANTO NO INGRESE A LA CONSTRUCTORA EL CREDITO HIPOTECARIO

Comentario [U8R7]: Favor leer la clausula de intereses de subrogación



indefinidamente la entrega el inmueble. Las inasistencias de la entrega del inmueble no eximen a **EL (LA) (LOS) PROMINENTE(S) COMPRADORE(S)** de su obligación de cancelar las cuotas de administración ni las facturas de servicio públicos que se causen, a partir el momento en que debió haber cumplido la obligación de recibir el inmueble.

PARÁGRAFO QUINTO : INTERESES DE PRE-SUBROGACIÓN:

Pagar al **PROMITENTE VENDEDOR** el equivalente a la tasa máxima autorizada por ley de intereses mensuales anticipados sobre el valor del (de los) crédito(s) señalado(s) en la cláusula sexta, desde la fecha establecida para la entrega material del inmueble objeto del presente contrato o en caso de que dicha fecha sea modificada por acuerdo entre las partes, desde la última fecha establecida en la que deberá realizarse la entrega material del inmueble, hasta el día en que efectivamente le sea(n) entregada(s) o abonada(s) dicha(s) cantidad(es) a **EL PROMITENTE VENDEDOR**, independiente de si en esa fecha se ha celebrado o no la referida Escritura Pública de Compraventa. Para efectos de las obligaciones derivadas de este numeral, cuando haya renuencia a recibir por parte del (de los) **PROMITENTES VENDEDORES**, se entenderá que estos han recibido satisfactoriamente desde el momento en que se lleve a cabo la segunda citación para recibir el inmueble, luego de lo cual el **EL PROMITENTE VENDEDOR** se entenderá desligado de la obligación de procurar indefinidamente la entrega del inmueble y se cobrarán los respectivos intereses de pre-subrogación.

CLÁUSULA SÉPTIMA- ENTREGA DE BIENES COMUNES: De conformidad con el artículo 24 de la Ley 675 de 2001, los bienes





comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados, tales como, accesos, escaleras, elementos estructurales, etc., serán entregados de manera simultánea con la entrega de los bienes privados. Respecto de los bienes comunes de uso y goce general del **CONJUNTO ARANOVA PH** - Esto es: Salón comunal, oficina de administración, parque infantil, BBQ, depósito de basuras, parqueaderos comunales, zonas verdes se entregarán a la persona designada por la Asamblea General cuando se haya culminado en su **TOTALIDAD** la construcción del **CONJUNTO ARANOVA PH** y se haya **enajenado por lo menos un cincuenta y un por ciento de los bienes privados de la misma etapa.** En la diligencia de entrega de los bienes comunes de uso y goce general se entregarán también las garantías del ascensor, bombas y demás equipos, expedidas por los proveedores, junto con los planos de redes eléctricas e hidrosanitarias.

CLÁUSULA OCTAVA. - INTERVENTORÍA: Para efecto de la diligencia de entrega de zonas comunes de uso y goce general, se puede contar con el acompañamiento técnico de una interventoría la cual avalará las condiciones de entrega a la copropiedad la cual puede ser contratada por los propietarios del **CONJUNTO ARANOVA PH**. Ésta velará por el cumplimiento de las normas para este tipo de actuaciones, verificando e informando del cumplimiento de las obligaciones de **EL PROMITENTE VENDEDOR** como enajenador del proyecto y de la copropiedad. La función de la interventoría será la de acompañar la entrega y constatar documentos técnicos, acabados ofrecidos, documentos jurídicos como Reglamento de Propiedad Horizontal, Licencia de Construcción, Radicación de Documentos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda, etc. Para el efecto, se contratarán los servicios de un





arquitecto o ingeniero con matrícula vigente expedida por la Asociación Colombiana de Arquitectos o Ingenieros, con experiencia en la entrega de proyectos de vivienda, los honorarios de la interventoría serán cancelados por parte de la administración del edificio la cual se deducirá de una cuota extraordinaria solicitada para tal fin y cancelada por la totalidad de los prometientes compradores del **CONJUNTO ARANOVA PH. EL PROMITENTE VENDEDOR** manifiesta que estará a su cargo realizar las gestiones tendientes a la inscripción del desenglobe de cada una de las unidades privadas ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital de Bogotá. **EL PROMITENTE VENDEDOR** en caso que a su juicio así lo requiera también podrá realizar la entrega de zonas comunes a la oficina de planeación municipal de BOGOTA.

CLÁUSULA NOVENA. - GASTOS, IMPUESTOS TASAS Y CONTRIBUCIONES: Las contribuciones por concepto de valorizaciones y reajustes a las actualmente decretadas será a cargo de **LOS PROMITENTES COMPRADORES**, una vez se haya suscrito la respectiva escritura de compraventa que perfeccione el presente contrato y se consolide en su cabeza el derecho de dominio del inmueble que se promete en venta. Será a cargo de **EL PROMITENTE VENDEDOR** el impuesto predial de la vigencia fiscal en que se perfeccione el contrato de compraventa de conformidad con lo ordenado por el artículo 24 de la Ley 9 de 1989.

CLÁUSULA DECIMA - GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO: Los gastos notariales que se causen con el otorgamiento de la escritura de compraventa por medio de la cual se dará cumplimiento a esta promesa de compraventa, serán pagados por partes iguales por **EL PROMITENTE VENDEDOR Y LOS PROMITENTES COMPRADORES**.



CONSTRUCTORA URBANA MB SAS
NIT 900.602.622-1



CONSTRUCTORA URBANA MB SAS
NIT 900.602.622-1



CONSTRUCTORA URBANA MB SAS
NIT 900.602.622-1



CONSTRUCTORA URBANA MB SAS
NIT 900.602.622-1



CONSTRUCTORA URBANA MB SAS
NIT 900.602.622-1



CONSTRUCTORA URBANA MB SAS
NIT 900.602.622-1



CONSTRUCTORA URBANA MB SAS
NIT 900.602.622-1



CONSTRUCTORA URBANA MB SAS
NIT 900.602.622-1



CONSTRUCTORA URBANA MB SAS
NIT 900.602.622-1



CONSTRUCTORA URBANA MB SAS
NIT 900.602.622-1



El valor de las copias de la escritura será exclusivamente a cargo del PROMITENTE COMPRADOR. Los impuestos de beneficencia y de registro de la escritura de compraventa serán a cargo de LOS PROMITENTES COMPRADORES. La retención en la fuente si así se requiriera será a cargo del PROMITENTE VENDEDOR.

CLÁUSULA DECIMA PRIMERA. - CONTRATO INTUITU PERSONA: El presente contrato de promesa de compraventa se celebra en consideración de **EL PROMITENTE COMPRADOR**, por tanto, ante su fallecimiento, este contrato se resolverá de pleno derecho, debiendo **EL PROMITENTE VENDEDOR** restituir las sumas recibidas a cuenta del negocio a las personas autorizadas por las normas legales sobre sucesiones. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Las partes acuerdan expresamente que **LOS PROMITENTES COMPRADORES** no podrán ceder el presente contrato de promesa de compraventa sin expresa autorización, previa y por escrito de **EL PROMITENTE VENDEDOR** el cual se reserva en todo caso el derecho de aceptar o no la cesión.

PARAGRAFO SEGUNDO: **EL (LA)(LOS)(LAS) PROMITENTES(S) COMPRADOR(ES)** se comprometen a presentar una cesión de derechos a nombre de quien decida y será única y exclusivamente legalizada ante **ALIANZA FIDUCIARIA** en caso de fallecimiento de **EL (LA)(LOS)(LAS) PROMITENTES(S) COMPRADOR(ES)**.

CLÁUSULA DECIMA SEGUNDA- CLAUSULA PENAL: Para el caso de incumplimiento, esto es no ejecutar o retardar la obligación principal, por cualquiera de las partes, de conformidad con lo establecido en este contrato, éstas deciden pactar a título de pena la suma de 15% del valor de la venta. En caso de incumplimiento de **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADORE(S)** será deducida por **EL**



PROMITENTE VENDEDOR de las sumas recibidas.

CLÁUSULA DECIMA TERCERA: Las partes manifiestan que no reconocerán validez a estipulaciones verbales relacionadas con el presente contrato el cual constituirá un acuerdo total acerca de su objeto.

CLÁUSULA DECIMA CUARTA. - DOMICILIO CONTRACTUAL: Para todos los efectos legales se establece como lugar de cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente contrato la ciudad de Bogotá D.C. Dirección: Carrera 21 - No 146-65 Bloque 1 Oficina 103 de la actual nomenclatura urbana de Bogotá, D.C., Barrio CEDRITOS de la Localidad de USAQUÉN.

CLÁUSULA DECIMA QUINTA.- CRÉDITOS Y TRAMITES BANCARIOS: Los procedimientos crediticios serán realizados en su totalidad de gastos, documentación requerida y tramites por las entidades financieras, serán a cargo y decisión de **LOS PROMITENTES COMPRADORES**, inclusive los certificados de libertad que se requieran, es obligación de **LOS PROMITENTES COMPRADORES** realizar las gestiones bancarias para que le elaboren la minuta de hipoteca a favor de la entidad financiera ante la cual que decida tramitar el crédito.

PARÁGRAFO PRIMERO: Bajo la anterior tesitura descrita en la cláusula Décimo Quinta del presente documento, se realiza la aclaración que la **CONSTRUCTORA URBANA MB SAS** identificada con el **NIT 900 602 622 - 1**, cuenta con un documento privado de fecha seis (6) de julio (7) del año dos mil veintidós (2022) en el cual se suscribió el contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración inmobiliaria por medio del cual se constituyó el **FIDEICOMISO VIS**





ARANNOVA legalmente autorizado y reconocido con la Fiduciaria **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad de servicios financieros identificada con NIT. 860.531.315-3, cuyo contrato se encuentra estipulado bajo el código de proyecto 7945 y bajo el código de fideicomiso 107425. En igual forma cuenta con la cesión de derechos fiduciarios totales de fecha 31 octubre de 2023. **PARÁGRAFO 2:** La Fiduciaria **ALIANZA** hace entrega directa al cliente de una tarjeta debidamente autorizada, la cual tiene por identificación el número del encargo fiduciario para realizar las transacciones que por ley exige la SFC (SÚPER INTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA) en este tipo de contratos, cuyo indicativo corresponde al descrito en el parágrafo primero 1 de la cláusula Décimo quinta.

CLÁUSULA DECIMA SEXTA. - INCUMPLIMIENTO POR CUOTAS: Entre el **PROMITENTE VENDEDOR** y **LOS PROMITENTES COMPRADORES** pactan que, a la segunda cuota de incumplimiento por parte de **LOS PROMITENTES COMPRADORES**, **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá dar el negocio como terminado en condiciones de incumplimiento por parte de **EL PROMITENTE COMPRADOR**. **LOS PROMITENTES COMPRADORES** manifiesta que las comunicaciones que se le deban enviar de conformidad con lo previsto en este contrato se le remitirán a la dirección que consta al pie de su firma.

CLÁUSULA DECIMA SÉPTIMA. - SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS: **EL PROMITENTE VENDEDOR**, se compromete a entregar el bien materia de este contrato dotado con los servicios públicos básicos.

PARÁGRAFO PRIMERO. - EL PROMITENTE VENDEDOR se compromete a entregar dotado el bien materia de este contrato el





servicio de energía, QUEDANDO A CARGO DE LOS PROMITENTES COMPRADORES EL VALOR CORRESPONDIENTE A LOS DERECHOS DE CONEXIÓN Y EL MEDIDOR ANTE CODENSA ENTIDAD PRESTADORA DEL SERVICIO DE ENERGÍA.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - EL PROMITENTE VENDEDOR se compromete a entregar dotado el bien materia de este contrato el servicio de gas domiciliario. QUEDANDO A CARGO DE LOS PROMITENTES COMPRADORES EL VALOR CORRESPONDIENTE A LOS DERECHOS DE CONEXIÓN Y EL MEDIDOR ANTE GAS NATURAL VANTI. entidad prestadora del servicio de GAS.

PARÁGRAFO TERCERO.- EL PROMITENTE VENDEDOR se compromete a entregar dotado el bien materia de este contrato el servicio de ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO, QUEDANDO A CARGO DE LOS PROMITENTES COMPRADORES EL VALOR CORRESPONDIENTE A LOS DERECHOS DE CONEXIÓN Y EL MEDIDOR ANTE LA EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ entidad prestadora del servicio de ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO y a su vez se compromete a tramitar el recibo de obra definitivo de la obras internas y externas correspondientes a la conexión de las redes de ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO de acuerdo a la disponibilidad de obra tramitada y emitida por la EMPRESA DE ACUEDUCTO. **EL PROMITENTE VENDEDOR** se compromete a entregar el bien materia de este contrato con el medidor del agua debidamente tramitado ante la E.A.A.B y en perfecto funcionamiento.

PARÁGRAFO CUARTO. Estará a cargo del **PROMITENTE VENDEDOR** los rubros correspondientes a los servicios de energía



Comentario [U9]: Includiendo el medidor

Comentario [U10R9]: ok





eléctrica, gas natural y acueducto y alcantarillado hasta el día de la entrega formal de la bien materia de este contrato.

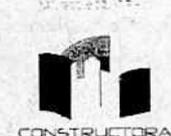
CLAUSULA DECIMA OCTAVA: POSIBLES SALDOS A FAVOR DE LOS PROMITENTES COMPRADORES: Los posibles saldos a favor pertenecientes a los dineros aportados por parte de LOS PROMITENTES COMPRADORES en ALIANZA FIDUCIARIA, LOS PROMITENTES COMPRADORES autoriza a que sean reclasificados dentro del FIDEICOMISO como otros conceptos y serán devueltos por parte de ALIANZA FIDUCIARIA al PROMITENTE COMPRADOR después del cierre total financiero de la compra del inmueble materia de este contrato, es decir cuando hayan ingresado los dineros al FIDEICOMISO los aportes de RECURSOS PROPIOS, el aporte correspondiente al CRÉDITO HIPOTECARIO y el aporte correspondiente al SUBSIDIO FAMILIAR que es cuando se constituye el cierre total financiero del pago del inmueble.

Para constancia de lo anterior se firma el presente contrato en Soacha, en dos ejemplares del mismo tenor y valor el día _____ del mes de _____ de _____ (___ - ___ - 2026)

Por las partes,

PROMITENTE VENDEDOR

PROMITENTE COMPRADOR





GERMAN MARTINEZ BAYONA
Representante Legal
CONSTRUCTORA VALDERDE LM SAS
Dir. Cra 21 No. 146-65 Of. 103 Bl. 1
Tel7830457-3102625040

C.C. _____
Tel. _____

TESTIGO 1

TESTIGO 2



CONSTRUCTORA

ANEXO No 1
ESPECIFICACIONES TÉCNICAS Y ACABADOS
CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
APARTAMENTO _____ TORRE _____ ()





CONJUNTO ARANOVA PH

ESPECIFICACIONES DE ACABADOS

CONJUNTO ARANOVA PH

Acceso

- Puerta Principal: marco y puerta en lámina metálica, vinilo Blanca o similar propuesto en la sala de ventas.
- Cerradura puerta principal: de sobreponer
- Piso: Se entregarán afinados en concreto.
- Guarda escoba: N/A.
- Muros: los muros divisorios no estructurales que sirven como fachada van en ladrillo a la vista interna y externamente tipo prisma reclasificado, los muros interiores van en bloque No. 4 se entregaran únicamente pañetados y los muros pantalla se entregan en la calidad que da la formaleta metálica con los respectivos resanes a que haya lugar.
- Techo (piso 1 al 8vo de vivienda): Se entregarán con los elementos estructurales a la vista para que el PROMITENTE COMPRADOR de terminación en drywall y/o eterboard y/o PVC de acuerdo al gusto del PROMITENTE COMPRADOR

Zona social y comedor

- Piso: Se entregarán afinados en concreto.
- Muros: los muros divisorios no estructurales que sirven como fachada van en ladrillo a la vista interior y exterior tipo prisma reclasificado, aquellos muros interiores van en bloque No. 4 se entregaran únicamente pañetados y los muros pantalla se entregan en la calidad que da la formaleta metálica con los respectivos resanes a que haya lugar según.
- Guarda escoba: N/A
- Techo (piso 1 al 8vo de vivienda): Se entregarán con los elementos estructurales a la vista para que el PROMITENTE COMPRADOR de terminación en drywall y/o eterboard y/o PVC de acuerdo al gusto del PROMITENTE COMPRADOR

Cocina y Ropas

- Piso: Se entregarán afinados en concreto.
- Guarda escoba: N/A
- Muros: los muros divisorios no estructurales que sirven como fachada van en ladrillo a la vista interna y externamente tipo prisma reclasificado, los muros interiores van en bloque No. 4 se entregaran únicamente pañetados y los muros pantalla se entregan en la calidad que da la formaleta metálica con los respectivos resanes a que haya lugar.
- Techo (piso 1 al 8vo de vivienda): Se entregarán con los elementos estructurales a la vista para que el PROMITENTE COMPRADOR de terminación en drywall y/o eterboard y/o PVC de acuerdo al gusto del PROMITENTE COMPRADOR



Cocina: Se proyecta entregar mesón con estufa a gas de dos puestos y poceta en acero inoxidable en calidad de sobre poner con estructura de madercor y/o similar.

- Grifería lavaplatos: grifería sencilla o similar.
- Estufa de gas incluida en el mesón de acero inoxidable.
- Ventana zona de ropas: con rejilla y celosía en perfilaría de aluminio crudo y vidrio claro calidad nacional o similar.
- Salidas lavadoras: llave tipo manguera o similar con a suministro de agua fría, salida de desagüe compartida para lavadero.
- Lavadero en casos que aplique de acuerdo al diseño arquitectónico y/o los renders propuestos en obra gris: en retal de mármol o similar y llave tipo manguera con suministro de agua fría, salida de desagüe compartida para lavadora.
- Calentador: se dejan previstas salidas en el sitio mejor ventilado de acuerdo a los requerimientos de la empresa prestadora del servicio para instalación por parte del propietario, de un calentador tiro forzado de máximo 8 litros por minuto. **Para la instalación del mismo, el propietario deberá regirse por el reglamento de la respectiva empresa suministradora del servicio. No se entrega calentador de gas. POR SEGURIDAD, NO ESTA PERMITIDA LA INSTALACIÓN DE CALENTADORES DE GAS DIFERENTES AL ESPECIFICADO EN ESTE TIPO DE APARTAMENTOS VIS.**

TERRAZA: (aplica solo para algunos apto 1er piso de vivienda únicamente de acuerdo a los planos aprobados).

- Piso: se entrega afinados en concreto.
- Muros: Los muros divisorios no estructurales que sirven como fachada van en ladrillo a la vista interna y externamente tipo prisma reclasificado, los muros interiores van en bloque No. 4 se entregaran únicamente pañetados y los muros pantalla se entregan en la calidad que da la formaleta metálica con los respectivos resanes a que haya lugar.

Baño

- Se entregarán los baños en obra gris de los apartamentos del CONJUNTO ARANOVA PH, con combo sanitario, puerta tipo entamborada de 3 mm en vinilo cruda con su respectivo marco fabricado en quintuples, chapa tipo vis para baño, mezclador de ducha y ducha tipo VIS.
- Techo (piso 1 al 8vo de vivienda): Se entregarán para dar terminación en drywall y/o eterboard y/o PVC de acuerdo al gusto del PROMITENTE COMPRADOR

Alcobas

- Puerta: N/A.
- Cerraduras puerta: N/A.
- Techo (piso 1 al 8vo de vivienda): Se entregarán con los elementos estructurales a la vista para que el PROMITENTE COMPRADOR de terminación en drywall y/o eterboard y/o PVC de acuerdo al gusto del PROMITENTE COMPRADOR.
- Guarda escoba: N/A
- Ventana: en perfilaría 5020 y/o 2520 de aluminio crudo y vidrio claro calidad nacional



- o similar.
- Piso: Se entregarán afinados en concreto.
- Closet: N/A.

Instalaciones especiales:

- Punto de televisión: en sala con toma, en alcoba principal se entregará con tapa ciega y contactará con la ductería necesaria para que cada propietario lo habilite posterior a la entrega.
- Punto de telefonía: se entregará con tapa ciega y contactará con la ductería necesaria para que cada propietario lo habilite posterior a la entrega. El valor de la línea telefónica y el aparato telefónico estará a cargo del comprador.
- Punto de gas: tubería taponada con puntos para conexión de estufa y calentador de gas.
- Eléctricas: contador eléctrico instalado, interruptores, toma y rosetas sobre muros, salvo las rosetas en la cocina que están instaladas en placa.
- CITO FONIA: se entregarán únicamente la ducteria vertical y horizontal necesario para su funcionamiento, la terminación del sistema en cuanto a cableado y equipos correrá por cuenta de la copropiedad.

Todo acorde con el reglamento de las empresas prestadoras del servicio. EL(LA)(LOS)(LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) DEBERÁ PAGAR A CODENSA S.A. LOS DERECHOS DE CONEXIÓN.

Nota:

- El número y tipo de áreas y espacios pueden variar dependiendo de las condiciones y requerimiento del diseño arquitectónico.
- Las especificaciones de materiales, pueden cambiar por similares de igual o mejor calidad dependiendo de condiciones de suministro y/o disponibilidad por parte de los proveedores.
- No se entrega calentador de gas.

HALLS DE CIRCULACION EN ZONAS COMUNES:

- Piso: Se entregarán en cerámica tipo vis.
- Muros: los muros divisorios de los Halls con los apartamentos se entregarán vinilo sobre pañete en una mano y se le dará la segunda mano de terminación para la entrega de zonas comunes.
- Guarda escoba: N/A (Sin Guarda escoba)
- Techo (piso 1 al 8vo de vivienda): Se entregarán terminados en drywall y/o PVC.

ESCALERAS

- Piso: Se entregarán en cerámica tipo vis.
- Muros: los muros divisorios de las escaleras se entregarán vinilo sobre pañete en una mano y se le dará la segunda mano de terminación para la entrega de zonas comunes.
- Guarda escoba: N/A (Sin Guarda escoba)



- Techo: Se entregarán con la terminación que da la formaleta metálica resanados y con dos manos de pintura.

RECEPCION Y SALON SOCIAL

- Piso: Se entregarán en cerámica tipo vis.
- Muros: los muros divisorios de la recepción y salón social se entregarán en vinilo sobre pañete en una mano y se le dará la segunda mano de terminación para la entrega de zonas comunes.
- Guarda escoba: N/A (Sin Guarda escoba)
- Techo: Se entregarán terminados en drywall y/o PVC.
- La recepción se entregará con un mueble fabricado con madera tipo madecor.

PARQUEADEROS

De acuerdo a los aprobados en la licenciade construcción privados y/o comunales. Los parqueaderos vehiculares y de motos que pertenecen a la copropiedad serán administrados por los órganos administrativos del CONJUNTO ARANOVA PH o quien la ASAMBLEA GENERAL de copropietarios designe.

- Piso: Se entregarán afinados en concreto.
- Muros: los muros divisorios perimetrales de los parqueaderos se entregarán en vinilo sobre pañete en una mano y se le dará la segunda mano de terminación para la entrega de zonas comunes.
- Guarda escoba: N/A (Sin Guarda escoba)
- Techo: Se entregarán con la terminación del concreto fundido en la placa.
- Se numerarán los parqueaderos con vinilo amarillo tráfico.
- Se entregarán anclados los tope llantas fabricados con cilindros de concretos pintados en amarillo tráfico.
- La tubería no quede incrustada en la placa se pintará de acuerdo a la norma del uso de la misma

CUBIERTA

- Piso Zonas verdes: Se entregarán en manto para impermeabilizar de colores para uso liviano (no se puede caminar en tacones)
- Piso zonas duras: Se entregarán en mortero de colores afinado y estampado
- Muros: los muros perimetrales se entregarán en ladrillo prisma reclasificado a la vista y en general los muros en bloque se entregarán en vinilo sobre pinturaGuarda escoba: N/A (Sin Guarda escoba)
- Materas: se entregarán materas de sobreponer (NO PUEDEN TENER CONTACTO DIRECTO CON LA CUBIERTA)

NOTA IMPORTANTE: las especificaciones de acabados pueden ser modificadas por EL PROMETIENTE VENDEDOR, por razones ajenas a su voluntad, como escasez en el mercado o cualquier otra situación que





se lo impida, caso en el cual se le informara a **LOS PROMITENTES COMPRADORES**, manteniendo en todo caso una calidad igual o superior a la ofrecida y una apariencia similar.

Los acabados de origen natural como madera, piedra, ladrillo y granitos pueden presentar **BETAS Y CAMBIOS DE COLORACIÓN** propios de estos materiales sin que estos constituyan **IMPERFECCIÓN ALGUNA**.

Para constancia de lo anterior se firma el presente contrato en Soacha, en dos ejemplares del mismo tenor y valor el día _____ del mes de _____ de _____ (____ - ____ - 202__)

Por las partes,

PROMITENTE VENDEDOR

PROMITENTE COMPRADOR

GERMAN MARTINEZ BAYONA
Representante Legal
CONSTRUCTORA VALDERDE LM SAS
Dir. Cra 21 No. 146-65 Of. 103 Bl. 1
Tel. 7830744-3102625040

C.C. _____
Tel. _____

TESTIGO 1

TESTIGO 2

C.C. _____

C.C. _____



otro si a este contrato

26



Allianza



Fecha
Destinatario
Remitente

19/07/2022 12:17:04 p.m. (S)
CONSTRUCTORA VALVERDE
ANA MILENA FRANCO ORTEGA

B4829219



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA			
CARÁTULA			
1	<u>La Fiduciaria</u>	ALIANZA FIDUCIARIA S.A., identificada con NIT. 860.531.315-3, representada en este acto por JUAN CARLOS CASTILLA MARTÍNEZ mayor de edad domiciliado en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía 79.782.445 de Bogotá, obrando en su calidad de Suplente del Presidente tal como consta en el certificado de existencia y representación legal todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera.	
		<u>Dirección</u>	Carrera 15 No. 82-99
		<u>Ciudad</u>	Bogotá D.C.
		<u>Correo Electrónico</u>	fschwitzer@alianza.com.co
2	<u>El Fideicomitente Constituyente</u>	CONSTRUCTORA VALVERDE LM S.A.S. identificada con NIT. 901.596-896-8, representada en este acto por GERMÁN MARTINEZ BAYONA, mayor de edad domiciliado en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía 79.487.159 de Bogotá, obrando en su calidad de Gerente General, tal como consta en el certificado de existencia y representación legal, expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, debidamente autorizado para suscribir el presente contrato, de acuerdo con Acta 01 del 2022 de Asamblea Ordinaria de Accionistas, de fecha primero (1º) de junio de dos mil veintidós (2022).	
		<u>Dirección</u>	Carrera 21 No. 146 65 Oficina 103
		<u>Ciudad</u>	Bogotá D.C.
		<u>Correo Electrónico</u>	construtoravalverdesas@hotmail.com
2	<u>El Constructor</u>	CONSTRUCTORA URBANA MB S.A.S. identificada con NIT. 900.602.622-1, representada en este acto por GERMÁN MARTÍNEZ BAYONA, mayor de edad domiciliado en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía 79.487.159 de Bogotá obrando en su calidad de Gerente General tal como consta en el certificado de existencia y representación legal, expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá	
		<u>Dirección</u>	Carrera 21 # 146-65 Torre 1 Oficina 103
		<u>Ciudad</u>	Bogotá D.C.
		<u>Correo Electrónico</u>	ingenieroc.mbltda@hotmail.com
3	<u>Los Fideicomitentes Tradentes</u>	PEDRO CLAVER PRIETO PARDO, identificado con cédula de ciudadanía número 17.052.664, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C, obrando en su propio nombre y representación.	
		<u>Dirección</u>	Carrera 21 No. 146 65 Apartamento 801
		<u>Ciudad</u>	Bogotá D.C.
		<u>Correo Electrónico</u>	fanny@gutierrezrojasasociados.com
		BLANCA STELLA SANCHEZ DE PRIETO, identificada con cédula de ciudadanía número 20.313.452, mayor de edad, domiciliada en Bogotá, obrando en su propio nombre y representación.	
<u>Dirección</u>	Carrera 21 No. 146 65 Apartamento 801		
<u>Ciudad</u>	Bogotá D.C.		
<u>Correo Electrónico</u>	fanny@gutierrezrojasasociados.com		
4	<u>Proyecto</u>	Proyecto inmobiliario de Vivienda de Interés Social que estará conformado por un componente VIS, correspondiente a ciento ochenta y cuatro (184) Apartamentos y sesenta (67) parqueaderos, de los cuales tres (3) serán para motos y diez (10)	



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA URBANA MB S.A.S., CONSTRUCTORA VALVERDE LM S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

		para visitantes y un componente NO VIS, correspondiente a treinta y siete (37) parqueaderos de la planta sótano 3 de la zona B; treinta y siete (37) parqueaderos de la planta sótano 4 de la zona B; dos locales comerciales, uno ubicado en el sótano 4, otro en el sótano 3 desarrollados en una etapa, de los cuales únicamente será comercializado el componente VIS..
5	<u>Vigencia periodo PRE - CONSTRUCTIVO</u>	Doce (12) meses, contados a partir de firma del presente contrato. Prorrogable por una (1) vez por doce (12) meses automáticamente el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO
6	<u>Vigencia periodo CONSTRUCTIVO</u>	Se encuentra señalado en el parágrafo cuarto del numeral 8.2 - Estas fechas deberán indicarse en los CONTRATOS DE ADHESIÓN
7	<u>Clausulas limitativas a los derechos de los Fideicomitentes Y Adquirientes Adherentes</u>	<ul style="list-style-type: none"> a. <u>Clausula Octava – numeral 8.1 y parágrafos (Desarrollo del proyecto – Fase Preconstructiva)</u> b. <u>Clausula novena – numeral 9.1 (Obligaciones Generales del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO)</u> c. <u>Clausula Decima tercera (Derechos de Quien Ostente la Calidad de Fideicomitente)</u> d. <u>Clausula Decima sexta (Derechos y Obligaciones de los Adquirientes Adherentes)</u> e. <u>Clausula vigésima primera (Costos y Gastos)</u>

CONSIDERACIONES

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

A. FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA. Corresponde al presente patrimonio autónomo constituido mediante el presente contrato, mediante el cual el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO llevará a cabo el desarrollo del PROYECTO, bajo su única cuenta, riesgo y exclusiva responsabilidad, quien estará encargado de realizar, sin participación alguna de la FIDUCIARIA, los estudios de factibilidad, la promoción, construcción y desarrollo del PROYECTO, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo y con las responsabilidades establecidas en el presente contrato.

SEGUNDO. Que por lo anterior, la FIDUCIARIA recibirá y administrará los recursos de los terceros que se vinculen al presente FIDEICOMISO en calidad de ADQUIRIENTES ADHERENTES y entregará dichos recursos al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO al cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO descritas en el presente contrato, para que el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO desarrolle el PROYECTO.

TERCERO. ALIANZA en cumplimiento de lo ordenado en el numeral 5.2.1.4, del Capítulo I, título II, Parte II de la CBJ, previo a la celebración de este contrato, solicitó al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO la documentación y soportes pertinentes y con base en ellos ha evaluado, valorado y verificado la capacidad técnica, financiera

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



Alianza
Fiduciaria

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA URBANA MB S.A.S., CONSTRUCTORA VALVERDE LM S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

y administrativa del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO frente a la magnitud del proyecto encontrando que a la fecha, cuenta con la necesaria solvencia en dichos ámbitos y por lo mismo no compromete la responsabilidad de la FIDUCIARIA.

Con fundamento de los antecedentes expuestos, se pactan las siguientes

CLÁUSULAS:

PRIMERA. DEFINICIONES

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

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

- 1.1. **ADMINISTRADOR DE CUENTA:** Será el funcionario de entera confianza del FIDEICOMITENTE, responsable junto con FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO, de crear nuevos perfiles, asignar usuarios, acceder, gestionar las diferentes transacciones habilitadas en el portal transaccional denominado Mi Fiducia.
- 1.2. **ACREEDOR FINANCIERO - BANCO o ENTIDAD CREDITICIA:** Es la entidad financiera que ha aprobado el otorgamiento de créditos para el desarrollo del PROYECTO.
- 1.3. **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO:** Serán ciento ochenta y cuatro (184) apartamentos de Vivienda de Interés Social que de conformidad con la(s) Licencia(s) de Construcción vigente(s) respecto de los inmuebles que se transfieran al fideicomiso o al FIDEICOMISO LOTE y se deriven del desarrollo del PROYECTO.
- 1.4. **ACTIVOS:** Se refiere genéricamente al bien o bienes que son transferidos a Título de Fiducia Mercantil, tales como, pero sin limitación, dinero, inmuebles, muebles, créditos, etc., siempre dentro del marco del objeto del presente contrato.
- 1.5. **CONTRATO DE ADHESIÓN:** Es el documento físico o electrónico previamente aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia, el cual será celebrado por la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO, el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO y los terceros interesados en adherirse al FIDEICOMISO en calidad de ADQUIRIENTES ADHERENTES que será suscrito manuscrita, mecánica digitalmente, electrónicamente según sea del caso, el cual está compuesto por la SECCIÓN I y la SECCIÓN II, según dichos términos se definen a continuación:
 - 1.5.1. **SECCIÓN I:** Corresponde al clausulado que tiene aplicación durante la FASE PRE CONSTRUCTIVA del PROYECTO y es el documento en virtud del cual LOS ADQUIRIENTES ADHERENTES se vinculan al presente CONTRATO, para que con los recursos recibidos ALIANZA separe el(los) ACTIVOS INMOBILIARIOS DEL PROYECTO indicado(s) en el respectivo CONTRATO DE ADHESIÓN a adquirir por parte del ADQUIRIENTE ADHERENTE y administre los recursos existentes en las participaciones individuales constituidas por los ADQUIRIENTES ADHERENTES en el

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



Alianza
Fiduciaria



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA URBANA MB S.A.S., CONSTRUCTORA VALVERDE LM S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

- FONDO. Lo anterior, hasta tanto se cumplan las condiciones para que los recursos sean entregados conforme se indica en las DISPOSICIONES del CONTRATO DE ADHESIÓN. En consecuencia, una vez el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO cumpla con las condiciones establecidas en la cláusula octava de este CONTRATO y en el CONTRATO DE ADHESIÓN, EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO podrá disponer de los recursos entregados por los ADQUIRIENTES ADHERENTES.
- 1.5.2. SECCIÓN II: Corresponde al clausulado que tiene aplicación durante la FASE CONSTRUCTIVA del PROYECTO que contiene los términos y condiciones en virtud de los cuales el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO se compromete a construir, entregar y transferir al TÍTULO JURÍDICO dispuesto en este CONTRATO el (los) **ACTIVOS INMOBILIARIOS DEL PROYECTO** a los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**, y estos últimos se obligan a pagar el precio correspondiente, todo conforme lo establecido en el **CONTRATO DE ADHESIÓN**.
- 1.6. **ADQUIRIENTES ADHERENTES:** Son las personas naturales, jurídicas, fideicomisos o fondos de inversión colectiva, quienes adelantarán previamente el procedimiento de **VINCULACIÓN** en la **FIDUCIARIA**, que tienen interés en adquirir **ACTIVOS INMOBILIARIOS DEL PROYECTO**, quienes se adhieren al presente **CONTRATO** de acuerdo con las declaraciones y disposiciones formuladas en el **CONTRATO DE ADHESIÓN**. En desarrollo del presente contrato, dichas personas entregarán los recursos en el número de encargo a su nombre en el **FONDO**, según los plazos y montos establecidos en el respectivo plan de aportes y suscribirán los **ACUERDOS ADHESIÓN**, con la única finalidad que a la terminación del **PROYECTO**, siempre y cuando se encuentre al día en los pagos referenciados en el plan de aportes les sea transferido al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este **CONTRATO** el(los) respectivo **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO**.
- 1.7. **BENEFICIARIO CONDICIONADO:** Durante la **FASE PRE CONSTRUCTIVA**, es el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO**, hasta tanto se acredite el cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** de recursos que aportan los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**. Quien se encuentra habilitado para recibir todas las sumas de dinero entregadas por los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** en el encargo fiduciario a su nombre en el **FONDO**. Por el contrario, si las referidas **CONDICIONES DE GIRO** no se cumplen en los términos de este **CONTRATO**, los beneficiarios de tales recursos serán los respectivos **ADQUIRIENTES ADHERENTES**.
- 1.8. **BENEFICIARIO:** Es(Son) el(los) mismo(s) **FIDEICOMITENTES**.
- 1.9. **CONDICIONES DE GIRO o PUNTO DE EQUILIBRIO:** Corresponden a las condiciones definidas directamente por el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO**, las cuales deben ser acreditadas a **LA FIDUCIARIA** previamente, para que el **BENEFICIARIO CONDICIONADO** pueda disponer de los recursos recibidos por los **ADQUIRENTES ADHERENTES**, con la finalidad de que éste de inicio a la **FASE CONSTRUCTIVA**. Las citadas **CONDICIONES DE GIRO** deben encontrarse debidamente aprobadas y certificadas por el **INTERVENTOR**.
- 1.10. **CONSTRUCTOR:** Es el mismo **CONSTRUCTOR**. Quien en virtud de la celebración de este contrato, y sobre el inmueble identificado en las consideraciones de este contrato, en donde se desarrollará el **PROYECTO**, tiene la calidad de "Constructor" del **PROYECTO** según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016, y por tal razón son suyas las obligaciones de Constructor, bajo los términos de la Ley 1796 de 2016, incluso durante el periodo establecido en la citada Ley para el amparo patrimonial dispuesto en la misma. Alianza ni como sociedad, ni como administradora del presente encargo fiduciario ostenta la calidad de Constructor o de Enajenador, y por tanto tampoco se encuentran a su cargo las obligaciones y funciones inherentes a tales calidades, todo lo cual es exclusiva responsabilidad del **CONSTRUCTOR**.

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



NOTARIA SEPTENTRIONAL
CIRCULO DE BOGOTA



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA URBANA MB S.A.S., CONSTRUCTORA VALVERDE LM S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

- 1.11. **CONTRATO:** Corresponde al presente Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria.
- 1.12. **EXCEDENTES, RENTAS o UTILIDADES:** Corresponderán al FIDEICOMITENTES los recursos y bienes, que se encuentren en el FIDEICOMISO al momento de proceder con la liquidación de la FASE PRE-CONSTRUCTIVA y FASE CONSTRUCTIVA del PROYECTO.
- 1.13. **FASE PRE-CONSTRUCTIVA:** Es el periodo comprendido entre la fecha de celebración del presente contrato hasta la obtención de las **CONDICIONES DE GIRO**. La finalidad de esta fase es la que se establece más adelante.
- 1.14. **FASE CONSTRUCTIVA:** Es el periodo comprendido desde el cumplimiento oportuno de las **CONDICIONES DE GIRO** hasta la fecha de inicio de la FASE POSTCONSTRUCTIVA, para lo cual el estado de la obra deberá encontrarse terminada al cien por ciento (100%), lo que se acreditará con un informe del INTERVENTOR del PROYECTO donde conste que se la obra se ejecutó en su totalidad. La finalidad de esta fase es la que se establece más adelante.
- 1.15. **FASE POSTCONSTRUCTIVA:** Se inicia a partir del día siguiente a la fecha en que haya finalizado la FASE CONSTRUCTIVA de del PROYECTO e irá hasta la liquidación del FIDEICOMISO.
- 1.16. **FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO:** Es el conjunto de derechos, bienes y obligaciones constituido mediante la celebración del presente contrato de fiducia mercantil, el cual en adelante se denominará FIDEICOMISO VIS ARANOVA.
- 1.17. **FIDEICOMITENTES TRADENTES:** Se denominarán así en el presente contrato a quienes se encuentran identificados en la comparecencia de este **CONTRATO**, los cuales no tendrán ninguna participación en derechos ni beneficios dentro del presente documento, así como tampoco ninguna facultad de impartir instrucciones en el presente contrato, su gestión se limita únicamente a transferir los inmuebles al patrimonio autónomo, de acuerdo con lo previsto en el presente contrato. Los FIDEICOMITENTES TRADENTES, perderán tal calidad una vez hayan cumplido con la obligación de transferir al FIDEICOMISO el inmueble en el cual habrá de desarrollarse el PROYECTO. Los FIDEICOMITENTES TRADENTES no asumen ninguna obligación relacionada con la construcción, promoción, gerencia, diseño del PROYECTO, toda vez que estas obligaciones competen únicamente al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO .
- 1.18. **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE:** Se denominará así en el presente contrato a la persona jurídica que se encuentra identificada en la comparecencia de este **CONTRATO**, y cuya participación en el FIDEICOMISO corresponde al cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios derivados del mismo, quien en virtud de la celebración de este contrato, y sobre el inmueble identificado en las consideraciones de este contrato, en donde se desarrollará el PROYECTO, bajo su única exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa, por tanto tiene la calidad de "Enajenador de Vivienda" del PROYECTO según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016, y por tal razón son del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE las obligaciones de Enajenador de Vivienda, bajo los términos de la Ley 1796 de 2016, incluso durante el periodo establecido en la citada Ley para el amparo patrimonial dispuesto en la misma. Alianza ni como sociedad, ni como administradora del presente encargo fiduciario ostenta la calidad de Constructor ni Enajenador, y por tanto tampoco se encuentran a su cargo las obligaciones y funciones inherentes a tales calidades, todo lo cual es exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE.
- 1.19. **FIDEICOMITENTE(S):** Son en general, las personas naturales o jurídicas, patrimonios autónomos y demás entes o sujetos de derecho, que se obligan a hacer aportes en dinero, inmuebles y/o en gestiones para el desarrollo del PROYECTO y en cuyo beneficio se celebra el contrato de fiducia mercantil. Son de varias clases, según el tipo de

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



Alianza
Fiduciaria



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA URBANA MB S.A.S., CONSTRUCTORA VALVERDE LM S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

- aporte y según la fase en que se encuentre el FIDEICOMISO, se tendrá por tal al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE y a los
- 1.20. **FIDUCIARIA o ALIANZA:** Será denominada así en el presente contrato a la sociedad **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, cuya identificación se efectuó en la comparecencia de este documento, cuyo objeto social permite la celebración y ejecución de negocios fiduciarios.
 - 1.21. **FONDO:** Se denominará así al Fondo Abierto Alianza, un Fondo de Inversión Colectiva cuya sociedad administradora es **ALIANZA**, de naturaleza abierta, sin pacto de permanencia mínima, compuesto por un portafolio a la vista de bajo riesgo y perfil conservador. Los recursos del FONDO son invertidos principalmente en títulos de renta fija de corta y mediana duración, con un componente importante de liquidez, cuyo objetivo principal es la preservación de capital, cuyo reglamento se encuentra publicado en la página web www.alianza.com.co.
 - 1.22. **GERENTE DEL PROYECTO, EL GERENTE O LA GERENCIA:** Es el mismo FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE quien estará encargado de adelantar, por su exclusiva cuenta y riesgo, la gestión administrativa, financiera, contable, jurídica, de promoción y técnica del PROYECTO, así como la coordinación general de éste.
 - 1.23. **INMUEBLE(S):** Son los predios que se describirán más adelante, sobre los cuales se desarrollará el PROYECTO, identificados con los Folio de Matrícula Inmobiliaria Número 50S-40790265 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá ubicado en la UBICADO EN LA CARRERA CATORCE (14) NÚMERO TREINTA Y SIETE – CERO SUR (37 – 02 SUR) Y CALLE TREINTA Y SIETE SUR (37 SUR) NÚMERO TRECE L – SESENTA/CINCUENTA Y CUATRO/ CINCUENTA/ CUARENTA Y CUATRO / CUARENTA / (13L – 60 / 54 / 50 / 44 / 40) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., de propiedad de los FIDEICOMITENTES TRADENTES.
 - 1.24. **INTERVENTOR:** Es el Ingeniero Civil o Arquitecto o persona jurídica especializada en estas áreas, en cuyo caso deberá tener por objeto la prestación de servicios de interventoría, designada por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO independiente de éste último, por lo que no podrá ser empleado, socio, accionista, controlada, controlante, matriz o subordinada del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO o tener parentesco en hasta el cuarto grado de consanguinidad o primero civil o primero de afinidad u ostentar la calidad de compañero permanente en relación con el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO o sus representantes legales, o encontrarse inmerso en cualquiera de los supuestos de que trata el parágrafo segundo del artículo 44 de la Ley 964 de 2005, o en situaciones de conflicto de interés con FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO, todo lo cual será certificado por el INTERVENTOR ante la FIDUCIARIA bajo la gravedad de juramento. Sus actividades, obligaciones y responsabilidades serán las contenidas en los numerales 6.1.1, 6.1.2., 6.1.2.1. y 6.1.2.2. del Decreto número 2090 de 1989. 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 razones tales como aparecer en cualquiera de las listas de lavado de activos, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la lista de la Oficina de Control de Lavado de activos en el Exterior (OFAC) y/o la lista Clinton; y/o por experiencias negativas en anteriores proyectos inmobiliarios desarrollados mediante esquemas fiduciarios administrados por LA FIDUCIARIA, o por no acreditarse la idoneidad para ejercer dicha función.
 - 1.25. **PROMESAS DE COMPRAVENTA:** Son los contratos celebrados entre FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO y los terceros interesados en adquirir **ACTIVOS INMOBILIARIOS**

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



[Handwritten signature]



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA URBANA MB S.A.S., CONSTRUCTORA VALVERDE LM S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

RESULTANTES DEL PROYECTO, en virtud de los cuales FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO promete construir y vender determinada **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO**, y los terceros se obligan a pagar al FIDEICOMISO el precio correspondiente. Queda entendido que ALIANZA y el FIDEICOMISO no son parte de la señalada promesa de compraventa.

- 1.26. **PROYECTO:** Es el proyecto inmobiliario que llevará a cabo el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO bajo su única y exclusiva responsabilidad, denominado ARANOVA, sobre los INMUEBLES, cuyas características generales del PROYECTO, definidas por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO, conforme lo establecido en la caratula del presente contrato. No obstante, la anterior descripción, la misma podrá ser modificada conforme los requerimientos de autoridades competentes, condiciones físicas y comerciales, con miras a optimizar el desarrollo del PROYECTO, ello con las debidas autorizaciones.
- 1.27. **RESPONSABLES DEL PROYECTO:** Es EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE.
- 1.28. **TÍTULO JURÍDICO:** Corresponde al título jurídico bajo el cual el FIDEICOMISO realizará la transferencia jurídica del PROYECTO a favor de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**, durante la **FASE CONSTRUCTIVA** conforme lo previsto en el presente CONTRATO, el cual para el presente contrato corresponde a (*beneficio de área*).

Una vez cumplidas las **CONDICIONES DE GIRO** los recursos serán considerados como un aporte al FIDEICOMISO junto con los rendimientos que dichos recursos hayan producido.
- 1.29. **VINCULACIÓN:** Corresponde al procedimiento interno establecido por la **FIDUCIARIA** para efectos del conocimiento del cliente y origen de fondos el cual incluye el diligenciamiento y suscripción por parte de este último de un formulario de vinculación en el cual se relacionan datos relativos a la identificación del cliente y los recursos a aportar. La **FIDUCIARIA**, en desarrollo de dicho procedimiento se reserva la facultad de aceptar u objetar la **VINCULACIÓN** en ejecución del Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo (SARLAFT) sin que tal decisión genere algún tipo de responsabilidad a la **FIDUCIARIA**.
- 1.30. **SUBCUENTA COMPONENTE VIS:** Se refiere al centro de imputación contable en el que se llevará todo el registro contable de los recursos, costos, gastos y activos en general asociados al desarrollo de vivienda VIS del PROYECTO, por tanto, es claro, que es responsabilidad exclusiva del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE Y CONSTRUCTOR / RESPONSABLE DEL PROYECTO, entregar a la **FIDUCIARIA** toda la información necesaria para la correcta identificación de los activos que harán parte de esta subcuenta contable. Los registros contables que realice Alianza fiduciaria en esta subcuenta se realizarán de acuerdo con las instrucciones que otorgue el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE Y CONSTRUCTOR / RESPONSABLE DEL PROYECTO.
- 1.31. **SUBCUENTA COMPONENTE NO VIS:** Se refiere al centro de imputación contable en el que se llevará todo el registro contable de los recursos, costos, gastos y activos en general asociados al desarrollo de comercio del PROYECTO, por tanto, es claro, que es responsabilidad exclusiva de FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE Y CONSTRUCTOR / RESPONSABLE DEL PROYECTO, entregar a la **FIDUCIARIA** toda la información necesaria para la correcta identificación de los activos que harán parte de esta subcuenta contable. Los registros contables que realice Alianza fiduciaria en esta subcuenta se realizarán de acuerdo con las instrucciones que otorgue el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE Y CONSTRUCTOR / RESPONSABLE DEL PROYECTO.

SEGUNDA.MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES

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



Alianza
Fiduciaria



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA URBANA MB S.A.S., CONSTRUCTORA VALVERDE LM S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

- 2.1 El desarrollo del PROYECTO, será única y exclusivamente responsabilidad del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO, quien estará encargado de realizar, sin participación alguna de la FIDUCIARIA, los estudios de factibilidad, la promoción y construcción del PROYECTO, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo.
- 2.2 El FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO y la FIDUCIARIA podrán acordar que la ejecución y operación del FIDEICOMISO sea a través de canales tecnológicos, por lo que los documentos que la FIDUCIARIA llegue a requerir de parte de los ADQUIRIENTES ADHERENTES o del mismo FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO, serán tramitados a través de dichos canales de modo tal que los mismos puedan ser firmados mecánica, electrónica o digitalmente.
- 2.3 El(los) FIDEICOMITENTES lo mismo que las personas que actúan en su nombre, declaran bajo la gravedad del juramento que se encuentra(n): (i) Solvente económicamente y que la transferencia de los bienes que realiza mediante la suscripción de este CONTRATO se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente CONTRATO (ii) Debidamente constituido(s), válido(s) y actualmente existente(s) bajo las leyes de su respectiva jurisdicción de constitución; (iii) Cuenta(n) con la facultad, la capacidad técnica, administrativa y financiera acorde con la magnitud del proyecto que desarrollará, así como con la capacidad corporativa y el derecho legal de ser propietario de sus bienes, para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad y que se propone(n) adelantar, cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente contrato, por lo cual declara y garantiza que es propietario y titular pleno de los activos que son transferidos por él a título de fiducia mercantil irrevocable, y que los mismos se hallan libres de cualquier gravamen o limitación de dominio que afecte su utilización para los fines propios del objeto del presente CONTRATO; (iv) Que obtendrá de la autoridad distrital o municipal correspondiente, los registros necesarios para adelantar las actividades de enajenación del PROYECTO en los términos de este contrato; (v) Cumple con la totalidad de los requerimientos de ley; (vi) Que se obligan a obtener dentro de los términos y condiciones establecidos en este CONTRATO, los permisos y las licencias urbanísticas para el desarrollo del PROYECTO, y a desarrollar el mismo, conforme a dichas licencias y permisos ha cumplido y cumplirá con todas las obligaciones de suministro de información y registro, ante la autoridad administrativa del respectivo Municipio o Distrito donde se desarrollará el PROYECTO; (vii) Que a la fecha está(n) cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que lo obliguen o que vinculen sus bienes o afecten su situación financiera y hará(n) su mejor esfuerzo como un buen hombre de negocios para evitar cualquier tipo de incumplimiento; (viii) Que a su leal saber y entender, ha pagado oportunamente y se encuentra(n) al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tienen derecho sus trabajadores según la legislación laboral colombiana y que tiene(n) constituidas todas las reservas y provisiones que razonablemente se requieren para reflejar los riesgos derivados de sus negocios; (ix) Que los bienes que entrega(n) a título de fiducia mercantil no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con los decretos 4336 y 4334 de 2008 (Captación masiva y habitual de dineros), la Ley 190 de 1995, Ley 365 de 1997, Ley 590 de 2000, Ley 1708 de 2014, Ley 793 de 2002 y la Ley 1121 de 2006 (Por la cual se dictan normas para la prevención, detección, investigación y sanción de la financiación del terrorismo), la Ley 1708 de 2004 y la Ley 1809 de 2017 (Extinción de dominio), entre otras disposiciones, ni han sido utilizados por él (los), sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas y como consecuencia de ello a la suscripción del presente CONTRATO no se encuentran inmersos en procesos de extinción de dominio y (x) Que no tiene conocimiento de demandas o procedimientos pendientes ante cualquier autoridad judicial o gubernamental o arbitral que puedan afectar el desarrollo del PROYECTO.
- 2.4 Las partes manifiestan, que con base en las obligaciones que del presente contrato se derivan para cada una de ellas, han evaluado y llegado a la conclusión que en desarrollo del del FIDEICOMISO no hay lugar a situaciones que puedan

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

NO SE ENTALY SIETE
 REDUCID



Alianza
 Fiduciaria



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA URBANA MB S.A.S., CONSTRUCTORA VALVERDE LM S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

- llevar a posibles de conflictos de interés. Sin embargo, acuerdan que en caso de presentarse tales situaciones, se revelarán y administrarán ante los órganos correspondientes.
- 2.5 El FIDEICOMITENTES declara(n) con la suscripción del presente CONTRATO que durante la etapa previa y hasta el perfeccionamiento de este documento recibió la información suficiente por parte de la FIDUCIARIA, sobre los riesgos e implicaciones del esquema fiduciario que se desarrolla y ejecuta por medio del presente contrato, limitaciones técnicas y aspectos inherentes a los bienes y servicios que hacen parte del objeto del CONTRATO y del alcance de la labor encomendada a la FIDUCIARIA, así como las dificultades o imprevistos que pueden ocurrir en la ejecución del CONTRATO, información que comprende tanto la etapa precontractual, como la contractual y post contractual, y ante la claridad y suficiencia de la información ha decidido contratar bajo los parámetros determinados en este documento.
- 2.6 En el evento en que el FIDEICOMITENTES se someta al régimen de insolvencia previsto en la Ley 1116 de 2006, Decreto 560 del 2020, y demás normas que los modifiquen, el presente CONTRATO queda sujeto a los efectos previstos en dicha norma de modo que la FIDUCIARIA procederá conforme las instrucciones que el promotor o liquidador le indiquen sin que por ello se le endilgue responsabilidad alguna por tal hecho.
- 2.7 El FIDEICOMITENTES declara(n) conocer y aceptar que: i. el objeto del CONTRATO, no se relaciona por parte de LA FIDUCIARIA con las actividades propias de enajenación de inmuebles, ni constituye por parte de ésta directa ni indirectamente, promoción de venta de los inmuebles que formarán parte del PROYECTO; ii. no ha celebrado contratos sobre las unidades resultantes del PROYECTO, ni ha recibido dinero por tales conceptos.
- 2.8 La FIDUCIARIA realizó entrevista al FIDEICOMITENTES, con el fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 4.2.2.2.1. del Capítulo IV, Título IV de la Parte I, de la Circular Externa 029 de 2014 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia (Circular Básica Jurídica), demás normas y procedimientos internos que regulen la materia.
- 2.9 La FIDUCIARIA mediante la suscripción de este CONTRATO manifiesta que en la página web www.alianza.com.co se encuentra publicada la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, así como el modelo de este CONTRATO, el CONTRATO DE ADHESIÓN y el reglamento del FONDO.
- 2.10 Las PARTES declaran con la suscripción del presente CONTRATO que conocen el contenido de la Ley 1474 de 2011 "por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública" y la Ley 1778 de 2016 "por la cual se dictan normas sobre la responsabilidad de las personas jurídicas por actos de corrupción transnacional y se dictan otras disposiciones en materia de lucha contra la corrupción" y se comprometen a cumplirlas en desarrollo del CONTRATO.
- 2.11 Los(EI) FIDEICOMITENTES manifiestan que ALIANZA, los ha enterado ampliamente de la existencia del Defensor del Consumidor Financiero de ALIANZA FIDUCIARIA S.A, figura diseñada para la protección de sus intereses como consumidor financiero e indica que conoce quien ostenta dicho cargo en ALIANZA, que conoce las funciones y obligaciones del mismo. En caso de existir alguna queja o reclamación puede contactarse con nuestro Defensor del Consumidor Financiero: correo Electrónico: defensoriaalianzafiduciaria@ustarizabogados.com Teléfono: +601 (1) 6108161-+601 (1) 6108164 Dirección: Cra 11A # 96 - 51 Oficina 203 Edificio Oficity, Bogotá Página Web: www.ustarizabogados.com
- 2.12 EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO con la suscripción del presente contrato declara que conoce y acepta los términos y condiciones de utilización de la herramienta tecnológica Alianza en Línea Portal Mi Fiducia que se encuentra alojado en la página Web <https://www.alianza.com.co/mi-fiducia> (ACUERDO MARCO PARA LA UTILIZACIÓN DEL SERVICIO DE ALIANZA EN LÍNEA)
- 2.13 EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO con la suscripción del presente contrato asume total responsabilidad por las operaciones que realice directamente, el ADMINISTRADOR DE CUENTA o los usuarios creados por él en el portal Mi Fiducia, por lo cual toda operación que se cargue y valide en el referido portal se presume fue cargada directamente por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO / FIDEICOMITENTES, ADMINISTRADOR DE CUENTA y los usuarios creados por él, en consecuencia el

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



Alianza

Fiduciaria



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA URBANA MB S.A.S., CONSTRUCTORA VALVERDE LM S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

- FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO reconoce como prueba de las operaciones o transacciones efectuadas, los registros electrónicos que se generen bajo sus claves, usuarios y/o contraseñas.
- 2.14 FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO mediante el presente contrato nombra como **ADMINISTRADOR DE CUENTA** a: Paula Andrea Martinez Mesa, identificado con cedula número 1.020.816.443, con correo electrónico ingenieroc.mbltda@hotmail.com y número de celular 3102625040 y declara que el mismo es su entera confianza.
- 2.15 La FIDUCIARIA mediante la suscripción de este CONTRATO manifiesta que en la página web www.alianza.com.co se encuentra publicada la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, así como el modelo de este CONTRATO, el CONTRATO DE ADHESIÓN y el reglamento del FONDO.
- 2.16 Los (E) FIDEICOMITENTES manifiesta que ha recibido copia de la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria elaborada por la Superintendencia Financiera de Colombia, así como la copia del presente contrato. En todo caso, el ABC de negocios fiduciarios, la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria y el reglamento del FONDO se encuentran a disposición del FIDEICOMITENTES y de los ADQUIRIENTES ADHERENTES del quien los puede consultar en la página web www.alianza.com.co.
- 2.17 Que conforme se dispone en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, según el Capítulo 1 del Título II de la Parte II, subnumerales 5.2.1.3. y 5.2.1.6., la FIDUCIARIA recibió el punto de equilibrio establecido directamente por parte del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO quien afirma que su determinación no compromete la viabilidad del PROYECTO conforme al estudio de prefactibilidad entregado por este.

TERCERA. NATURALEZA DEL CONTRATO:

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

CUARTA. OBJETO DEL CONTRATO

El presente CONTRATO tendrá por objeto que:

1. ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO, y mantenga la titularidad jurídica de los bienes que se le transfieran a título de fiducia mercantil para la conformación del PATRIMONIO AUTÓNOMO, y de aquellos que en ejecución del presente CONTRATO le sean transferidos posteriormente al mismo título o según lo dispuesto en el presente CONTRATO, incluidas las mejoras que se realicen por parte del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO. Así mismo reciba, administre, invierta, los recursos que éste aporte según lo dispuesto en el presente CONTRATO.
2. ALIANZA reciba y administre los recursos que paguen los ADQUIRENTES ADHERENTES, los cuales serán invertidos temporalmente en EL FONDO.
3. A través del FIDEICOMISO y sobre el INMUEBLE que lo conforma, el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO desarrolle el PROYECTO, bajo su exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera, jurídica y administrativa.
4. ALIANZA entregue al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO, los recursos del

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



Alianza
Fiduciaria



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA URBANA MB S.A.S., CONSTRUCTORA VALVERDE LM S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

FIDEICOMISO, así como los recursos entregados por los terceros interesados en vincularse al PROYECTO que constituyeron encargos fiduciarios en el FONDO y suscribieron el correspondiente CONTRATO DE ADHESIÓN, junto con sus rendimientos, una vez acreditadas las CONDICIONES DE GIRO, en la medida que dicho FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO efectúe la solicitud de giro en los términos del presente CONTRATO, solicitud que deberá encontrarse aprobada por el INTERVENTOR. Los recursos del FIDEICOMISO, que hayan sido aportados directamente por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO y que sean de su propiedad podrán ser puestos a disposición del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO antes del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, por cuanto pertenecen al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO.

5. Una vez terminadas las obras objeto de) PROYECTO por parte del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO y previamente incorporadas al FIDEICOMISO las mejoras realizadas en desarrollo de) dicho PROYECTO transfiera a los ADQUIRIENTES ADHERENTES, al TÍTULO JURIDICO dispuesto en este CONTRATO (Beneficiario de área), los ACTIVOS INMOBILIARIOS DEL PROYECTO respecto de los cuales adquirieron el derecho, siempre y cuando se encuentren a paz y a salvo por todo concepto derivado del presente CONTRATO y del CONTRATO DE ADHESIÓN respectivo.
6. Entregue al BENEFICIARIO del FIDEICOMISO, los bienes y recursos que se encuentren formando parte del FIDEICOMISO al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todas las unidades a los ADQUIRIENTES ADHERENTES, y se hayan cubierto todos los costos y gastos del FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO PRIMERO: En el evento de no cumplirse las CONDICIONES DE GIRO, dentro de los plazos previstos en el presente CONTRATO, la FIDUCIARIA, así lo informará a los ADQUIRIENTES ADHERENTES y por lo tanto pondrá a disposición de los ADQUIRIENTES ADHERENTES, los recursos entregados por ellos junto con sus rendimientos, previo descuento de la comisión causada en el FONDO y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En virtud de lo anterior, FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO declara que la finalidad y el objeto del presente Contrato es instrumentalizar un esquema fiduciario con el fin de desarrollar el PROYECTO y permitir al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO ejecutar un Proyecto de Vivienda de Interés Social de acuerdo con el Literal b del artículo 58 de la Ley 388 de 1.997, el Numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, el Decreto 1070 de junio de 2019, los decretos reglamentarios que regulen la materia y demás normas concordantes que los sustituyan o modifiquen. Por lo tanto, las partes declaran que la finalidad y objeto exclusivo del FIDEICOMISO que se constituye por el presente Contrato es servir de instrumento fiduciario que permita el desarrollo del Proyecto de Vivienda de Interés Social denominado ARANOVA. FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO declara que la totalidad del desarrollo del PROYECTO que se efectúa a través del FIDEICOMISO no excederá el plazo de diez (10) años.

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

PARÁGRAFO TERCERO: El patrimonio autónomo que por este acto se constituye, tiene por objeto exclusivo la administración del desarrollo por parte del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO la totalidad del desarrollo de un proyecto de Vivienda de Interés Social – VIS/Vivienda de Interés Prioritario – VIP, en los términos

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



Alianza
Fiduciaria



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA URBANA MB S.A.S., CONSTRUCTORA VALVERDE LM S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

del numeral 2 del artículo 1.3.3.25 del Decreto número 961 de 2019 y 1070 de 2019, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, siendo responsabilidad exclusiva de los interesados, realizar los trámites y acreditar la totalidad de requisitos establecidos por la normatividad aplicable para el acceso al beneficio tributario.

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

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

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

PARÁGRAFO SEXTO: Las partes del presente contrato, según sus respectivas calidades, tienen diferente injerencia en el presente contrato de fiducia, y sus obligaciones y derechos inherentes a su respectiva calidad, son específicos y exclusivos y no se extienden a las demás calidades; sólo comparten aquellos derechos y obligaciones genéricos que expresamente se prevén en este contrato de manera conjunta.

QUINTA.CONFORMACIÓN DEL FIDEICOMISO:

Para efectos de constituir el PATRIMONIO AUTÓNOMO, el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO por el presente acto transfiere real y materialmente en favor de ALIANZA, la suma de UN MILLÓN DE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$1.000.000), los cuales la FIDUCIARIA declara recibidos a entera satisfacción con destino al FIDEICOMISO.

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



32



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA URBANA MB S.A.S., CONSTRUCTORA VALVERDE LM S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

Así mismo, los FIDEICOMITENTES TRADENTES transferirán a título de fiducia mercantil a favor del FIDEICOMISO, el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50S-40790265 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá cuyos linderos y cabida son los expresados a continuación.

LOTE DE TERRENO DENOMINADO LOTE PROYECTO ARANOVA ubicado en Bogotá D.C., cuyos linderos y especificaciones son: en la carrera catorce (14) número treinta y siete - cero sur (37 - 02 sur) y calle treinta y siete sur (37 sur) número trece l - sesenta/cincuenta y cuatro / cincuenta / cuarenta y cuatro / cuarenta / (13l - 60 / 54 / 50 / 44 / 40) de la ciudad de Bogotá D-C , cuenta con un área de dos mil doscientos veinte metros cuadrados cincuenta y cinco decímetros cuadrados (2220.55 M2) y sus linderos tomados del plano dos A (2A), son los siguientes:

Del punto uno (1) al punto dos (2) en un metro noventa centímetros (1.90 mts) del punto dos (2) al punto tres (3) en diecisiete metros sesenta centímetros (17.60 mts), del punto tres (3) al punto cuatro (4) en treinta y siete metros (37.00 mts), del punto cuatro (4) al punto cinco (5) en once metros treinta centímetros (11.30 mts), del punto cinco (5) al punto seis (6) en veinte metros setenta y nueve centímetros (20.79 mts), del punto seis (6) al punto siete (7) en diez metros veintiún centímetros (10.21 mts), del punto siete (7) al punto ocho (8) en veintisiete metros treinta centímetros (27.30 mts), del punto ocho (8) al punto nueve (9) en doce metros ochenta centímetros (12.80 mts), del punto nueve (9) al punto diez (10) en veinte metros treinta centímetros (20.30 mts) del punto diez (10) al punto uno (1) y encierra en treinta y nueve metros cuarenta centímetros (39.40 mts). Folio de matrícula inmobiliaria número 50S - 40790265 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

5.1 SANEAMIENTO POR EVICCIÓN Y VICIOS REDHIBITORIOS. LOS FIDEICOMITENTES mediante el presente contrato se han obligado al saneamiento para el caso de evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley, respecto de los inmuebles que ingresen al FIDEICOMISO, obligación que hacen extensiva no sólo hacia ALIANZA, sino también frente a terceros a quienes ésta transfiera los inmuebles o sus desmembraciones, haciendo suyas LOS FIDEICOMITENTES dichas obligaciones. Desde ahora se entiende que LOS FIDEICOMITENTES han autorizado a ALIANZA para hacer constar esta cláusula en el texto del documento por el que se llegue a transferir a cualquier título la propiedad de los bienes fideicomitidos.

PARÁGRAFO PRIMERO: Al PATRIMONIO AUTÓNOMO que por este documento se constituye, ingresarán (i) Los bienes y recursos que transfiera y entregue FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO , (ii) Una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO, los recursos entregados por los ADQUIRENTES ADHERENTES durante la FASE PRECONSTRUCTIVA al FONDO, bajo los respectivos ACUERDOS DE ADHESIÓN y sus rendimientos, (iii) Los recursos entregados por los ADQUIRENTES ADHERENTES bajo los respectivos ACUERDOS DE ADHESIÓN durante LA FASE CONSTRUCTIVA, (iv) Los rendimientos que produzcan recursos que ingresen conforme a lo previsto en este parágrafo los cuales incrementarán el FIDEICOMISO. y (v) Los recursos provenientes de las fuentes de financiación establecidas para el desarrollo del PROYECTO.

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

PARÁGRAFO TERCERO: En desarrollo de lo anterior, la FIDUCIARIA llevará a cabo de manera previa el procedimiento establecido internamente para el conocimiento del cliente a través de la verificación de los formatos de conocimiento del

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



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA URBANA MB S.A.S., CONSTRUCTORA VALVERDE LM S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

cliente (Formato de Vinculación), y en todo caso se reserva la facultad de aceptar u objetar la **VINCULACIÓN** de los **ADQUIRENTES ADHERENTES** en ejecución del Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo (SARLAFT) y del riesgo LAFT sin que tal decisión genere algún tipo de responsabilidad a la **FIDUCIARIA**.

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

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

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

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

PARÁGRAFO OCTAVO: **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO** se obliga a responder por las mejoras que se efectúen en los inmuebles fideicomitados y en general por la construcción del **PROYECTO** ante **ALIANZA** y ante terceros, de tal manera que será el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO** el único y exclusivo responsable por cualquier acto o hecho que se relacione con dichas mejoras y con la construcción del **PROYECTO**. Esta estipulación deberá constar en el texto del documento por el que se llegue a transferir al **TITULO JURIDICO** establecido en el presente contrato los bienes fideicomitados.

PARÁGRAFO NOVENO: Los **FIDEICOMITENTES TRADENTES** transferirán el inmueble a título de adición en fiducia mercantil, a paz y salvo por todo concepto derivado de impuestos, tasas y contribuciones causado y liquidado a la fecha, sean ellos nacionales, departamentales, municipales o distritales. Serán de cargo de los **FIDEICOMITENTES** todos los impuestos y gastos de los aquí mencionados que se causen o liquiden con posterioridad a la fecha de esta escritura pública, igualmente, transferirá el (los) inmueble(s) en paz y a salvo por todo concepto derivado del pago de servicios públicos, obligándose **EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** a mantenerlos al día y a paz y salvo por tales conceptos, durante toda la vigencia del presente contrato.

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



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO
ENTRE CONSTRUCTORA URBANA MB S.A.S., CONSTRUCTORA VALVERDE LM S.A.S. Y
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

SÉXTA. PATRIMONIO AUTÓNOMO:

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

SÉPTIMA. CUSTODIA Y TENENCIA DE LOS BIENES

Una vez sean transferidos los bienes inmuebles con los cuales se ha de incrementar el patrimonio autónomo que por este acto se constituye, EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO conservarán la custodia y la tenencia material de los mismos. Se entenderá por lo anterior, que mediante la suscripción del presente contrato, el LOS FIDEICOMITENTES instruyen a ALIANZA para que le entregue a favor del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO la custodia y tenencia de los bienes inmuebles que ingresen al FIDEICOMISO, a título de Comodato Gratuito y Precario, como consta a continuación:

7.1. OBLIGACIONES DEL COMODATARIO:

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

7.2. RESPONSABILIDAD DEL COMODATARIO.

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

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

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO
ENTRE CONSTRUCTORA URBANA MB S.A.S., CONSTRUCTORA VALVERDE LM S.A.S. Y
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

7.3. TERMINACION.

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

7.4. DURACIÓN DEL CONTRATO DE COMODATO:

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

OCTAVA.DESARROLLO DEL PROYECTO

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

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

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

Que los terrenos en los cuales se va a desarrollar el PROYECTO se hayan adquirido con el lleno de las formalidades que la ley exige para este tipo de negociaciones-esto es la transferencia de los terrenos. Lo anterior podrá realizarse con alguna de las siguientes opciones:

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



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA URBANA MB S.A.S., CONSTRUCTORA VALVERDE LM S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

<p>Condiciones jurídicas del PROYECTO</p>	<p>la transferencia al FIDEICOMISO por parte de los FIDEICOMITENTES TRADENTES o a través de un vehículo en el cual el mismo al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO sea el controlante.</p> <p>La entrega del Certificado de Tradición y Libertad del INMUEBLE en el cual conste la transferencia en los términos del presente contrato, cuya fecha de expedición no podrá ser mayor a treinta días calendario de antelación a su entrega a ALIANZA.</p> <p>La entrega de un estudio de títulos sobre el bien inmueble en el cual se desarrollará el PROYECTO, con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días de antelación a su radicación, suscrito por alguno de los abogados externos autorizados por LA FIDUCIARIA y con tarjeta profesional vigente, con concepto favorable del abogado que lo realice, en el que conste que la tradición del inmueble es jurídicamente viable para el desarrollo del PROYECTO, y que sobre el mismo no pesan gravámenes, limitaciones o problemas de carácter legal que puedan afectar dicho desarrollo o la transferencia de los ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO del PROYECTO a los ADQUIRIENTES ADHERENTES.</p>
<p>Condiciones Técnicas:</p>	<p>La existencia y entrega a ALIANZA de la licencia de construcción del PROYECTO debidamente ejecutoriada y vigente, cuyo titular sea el mismo FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO .</p> <p>La existencia y entrega a ALIANZA del flujo de caja y el presupuesto de obra.</p> <p>La constancia de la radicación ante la autoridad administrativa competente de los documentos necesarios para desarrollar actividades de Anuncio y Enajenación de las unidades inmobiliarias del PROYECTO, en los términos establecidos en la normatividad aplicable vigente.</p> <p>La entrega a ALIANZA de la constancia de presentación de la declaración del impuesto de delineación urbana y su correspondiente pago por parte del titular de la licencia de construcción o de quien de acuerdo con la normatividad local aplicable sea el sujeto pasivo de dicho impuesto, según sea el caso.</p> <p>La entrega a la Fiduciaria de la certificación de haber alcanzado la viabilidad técnica y financiera del PROYECTO debidamente suscrita por el representante legal del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO , y certificada por el INTERVENTOR</p> <p>La presentación a ALIANZA de las pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, con el comprobante de pago de la prima correspondiente, constituidas por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO , que ampare todos los riesgos de la construcción, incluidos pero sin limitarse a los riesgos de daño de la obra, los riesgos en la construcción, los daños a maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil, cuya vigencia sea igual a la duración del PROYECTO, teniendo en cuenta la duración de la FASE CONSTRUCTIVA establecida en este contrato. Estas pólizas deberán indicar que el beneficiario será el FIDEICOMISO</p>
<p>Condiciones Financieras</p>	<p>ACUERDOS DE ADHESIÓN que representen la adquisición de por lo menos el SESENTA por ciento (60%) de las unidades privadas que conforman el PROYECTO, junto con sus correspondientes a los encargos fiduciarios individuales constituidos por los ADQUIRIENTES ADHERENTES en el FONDO, en las cuales designen al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO como BENEFICIARIO de los</p>

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



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA URBANA MB S.A.S., CONSTRUCTORA VALVERDE LM S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

	<p>recursos en el evento que éste último cumpla con las CONDICIONES DE GIRO. Queda entendido que no se computarán para efectos del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO las unidades inmobiliarias que el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO se haya reservado para sí. El referido <i>porcentaje</i> ha sido establecido por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO , quien declara que el mismo no compromete la viabilidad del PROYECTO.</p> <p>Si la fuente de financiación es un crédito constructor otorgado por un establecimiento de crédito vigilado por la Superintendencia Financiera, se debe entregar a la FIDUCIARIA la carta de aprobación del crédito constructor emitida por el respectivo establecimiento de crédito; y/o (ii) si la fuente de financiación es la inversión por parte de un Fondo de Capital Privado, Fondo de Inversión Colectiva o inversionista institucional que esté debidamente establecido en Colombia conforme a la normatividad aplicable a este tipo de fondos o inversionistas, se debe entregar a la FIDUCIARIA el documento o compromiso de inversión en el cual dicho fondo se obliga a realizar la correspondiente inversión.</p>
<u>Otros</u>	<p>Que se encuentren plenamente identificados y acreditados a cada uno de los ADQUIRIENTES ADHERENTES que son tenidos en cuenta con los ACUERDOS DE ADHESIÓN que dan cumplimiento de la condición financiera anterior, los recursos por ellos aportados al ENCARGO FIDUCIARIO en virtud de lo establecido en sus ACUERDOS DE ADHESIÓN.</p> <p>La designación del INTERVENTOR del PROYECTO</p> <p>Que el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO haya pagado la comisión fiduciaria y los gastos, si hay lugar a ellos, a que alude el presente CONTRATO.</p>

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

PARÁGRAFO SEGUNDO: En el evento de no cumplirse las **CONDICIONES DE GIRO** del **PROYECTO** dentro de los plazos previstos en la caratula del presente contrato, la **FIDUCIARIA**, así lo informará a los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** y por lo tanto pondrá a disposición de éstos los recursos entregados por ellos junto con sus rendimientos, previo descuento de la comisión causada en el **FONDO** y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar y serán puestos a su disposición conforme los plazos establecidos en el reglamento del **FONDO**, contados desde la fecha del vencimiento indicado y se procederá de la forma establecida más adelante, en la cláusula relativa a la liquidación anticipada del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

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

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



35



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA URBANA MB S.A.S., CONSTRUCTORA VALVERDE LM S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

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

PARÁGRAFO QUINTO: En atención a que las condiciones que constituyen el punto de equilibrio fueron definidas por el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO**, las partes acuerdan que serán éstas (las **CONDICIONES DE GIRO**) las que la **FIDUCIARIA** validará para la realización del giro de recursos sin que sea la llamada a validar o corroborar las condiciones adicionales que la entidad financiadora del **PROYECTO** haya determinado para el desembolso de los recursos derivados del esquema de financiación acreditado a la **FIDUCIARIA**, salvo que dicho condicionamiento recaiga sobre la aprobación misma del crédito en cuyo caso deberán acreditarse para el cumplimiento de las **CONDICIONES GIRO**.

PARÁGRAFO SEXTO: En el evento en que no se cumplan las **CONDICIONES DE GIRO**, el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO** podrá manifestar su intención de continuar con el **CONTRATO**, estableciendo nuevos tiempos de plazo para el cumplimiento de las señaladas condiciones, en dicho caso los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** podrán optar por continuar o no vinculados al **CONTRATO**, si los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** deciden no continuar con su vinculación, se podrán retirar sin que haya lugar al cobro de cualquier suma o sanción pactada como desistimiento. Por el contrario, si los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** deciden continuar con su vinculación lo podrán hacer suscribiendo el otrosí al **CONTRATO DE ADHESIÓN** haciendo expresa mención de su aceptación a la prórroga del **CONTRATO**.

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

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

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

El presente contrato tendrá el siguiente procedimiento operativo para la realización de los pagos que ordene el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO**, siempre y cuando se cuente con el visto bueno del **INTERVENTOR**.

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



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA URBANA MB S.A.S., CONSTRUCTORA VALVERDE LM S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

Los giros que sean instruidos a ALIANZA por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO mediante el servicio del aplicativo Alianza en Línea requerirán que el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO, realice los registros y solicitudes de usuarios y perfiles necesarios para la activación de usuarios previstos por ALIANZA mediante el anexo denominado Contrato para la Utilización del Servicio de Alianza en Línea, el cual podrá ser tramitado y aprobado por el "ADMINISTRADOR DE CUENTA" a través de la plataforma Mi Fiducia.

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

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

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

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

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

PARÁGRAFO CUARTO: Los giros referidos, se entienden realizados por ALIANZA por cuenta del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO, de allí, que sea este último en su calidad de pagador, el único responsable de realizar la respectiva retención en la fuente según normas legales vigentes.

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



36



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA URBANA MB S.A.S., CONSTRUCTORA VALVERDE LM S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

El FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO contará con plena libertad para determinar el momento en que tales recursos deberán ser girados en su favor o a favor de quien él determine y la aplicación que deberá dársele a los mismos, con la única limitación de que éstos deberán destinarse al desarrollo del PROYECTO.

PARÁGRAFO CUARTO: El término dispuesto para la FASE CONSTRUCTIVA del PROYECTO es de veinticuatro (24) meses contados a partir del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO del PROYECTO, prorrogables por una sola vez por doce (12) meses.

NOVENA OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE Y CONSTRUCTOR / RESPONSABLE DEL PROYECTO

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

9.1. OBLIGACIONES GENERALES:

1. Definir, construir y desarrollar por su cuenta, riesgo y responsabilidad, a través del FIDEICOMISO, todas las gestiones y actividades necesarias para establecer las especificaciones, diseños, y demás características del PROYECTO, de acuerdo con lo aprobado en la respectiva licencia urbanística. En desarrollo de esta obligación deberá obtener a su nombre las licencias urbanísticas que se requieran para el desarrollo del PROYECTO y por tanto dar cumplimiento a las obligaciones que a su cargo se deriven, incluso pero sin limitarse a: (i) las derivadas de la calidad de urbanizador responsable, (ii) la realización de la declaración y pago del impuesto de delineación urbana respectivo, (iii) el cumplimiento de las obligaciones derivadas de tal calidad previstas en los Decretos 1469 de 2010, 1203 de 2017 y en el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y demás normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan, como consecuencia de esto atenderá las reclamaciones judiciales, administrativas (incluyendo la revocatoria directa o judicial) y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de la FIDUCIARIA directamente o como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO, derivadas de la licencia urbanística correspondiente, del diseño, promoción, comercialización, construcción, gerencia, transferencias, constitución, urbanizador responsable, levantamiento de gravámenes hipotecarios sobre los bienes fideicomitidos y demás aspectos de índole de responsabilidad civil, laboral, fiscal, etc., incluyendo la asunción de responsabilidad extracontractual por todos los perjuicios que se acusaren a terceros con ocasión del desarrollo del PROYECTO. Igualmente el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO se obliga a asumir todos los costos y gastos que se generen para atender las reclamaciones presentadas en contra de la FIDUCIARIA, y a sustituir a la FIDUCIARIA o al FIDEICOMISO económica y procesalmente en todos los aspectos relacionados con los aspectos aquí señalados.
2. Informar, definir y cumplir a los ADQUIRENTES ADHERENTES bajo los respectivos ACUERDOS DE ADHESIÓN las obligaciones derivadas de las especificaciones, diseños, y demás características del PROYECTO.
3. Contratar bajo su propia cuenta, costo y responsabilidad: i) La persona que ejerza las funciones de supervisión técnica del PROYECTO, conforme a lo dispuesto en la ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016 y que cumpla con los requisitos establecidos en las citadas normas; ii) El profesional independiente que cumpla con los requisitos establecidos en el Capítulo III Título VI de la Ley 400 de 1997 y demás normas que la modifiquen o adicionen y iii) La persona que ejerza las funciones de revisión de diseños estructurales del PROYECTO, conforme a lo dispuesto en la ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016 y que cumpla con los requisitos establecidos en las citadas normas.
4. Garantizar, durante la vigencia del FIDEICOMISO que la construcción del PROYECTO, durante la vigencia del mismo esté amparada por pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, que

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



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA URBANA MB S.A.S., CONSTRUCTORA VALVERDE LM S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

ampare todos los riesgos de la construcción, el cumplimiento de las especificaciones y requerimientos técnicos, incluidos pero sin limitarse a los riesgos de daño de la obra, los riesgos en la construcción, los daños a maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil; así como cumplir con las obligaciones a su cargo previstas en el artículo 8º de la Ley 1796 de 2016. Dicha póliza tendrá como tomador al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO y como beneficiario al FIDEICOMISO.

5. Entregar con cinco (5) días hábiles de antelación las minutas de los documentos que legalmente ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO deba firmar en desarrollo de este contrato en su condición de propietaria fiduciaria de los bienes inmuebles sobre los que se ejecuta el PROYECTO.
En desarrollo de esta obligación deberá elaborar bajo su exclusiva responsabilidad frente a los aspectos técnicos y jurídicos, el reglamento de propiedad horizontal o la constitución de urbanización según sea el caso, las escrituras de servidumbre, y las escrituras públicas de loteo o fraccionamiento necesarias para desarrollar el PROYECTO, que legalmente deban ser suscritas por ALIANZA en su condición de propietaria fiduciaria del predio sobre el cual éste se desarrolla.
6. Recopilar, recibir, actualizar, responder y entregar a la FIDUCIARIA, directamente o a través de los canales tecnológicos dispuestos, toda la documentación que da cuenta de la información necesaria para lograr y obtener la información: (i) sobre conocimiento del cliente de las personas que se vinculen al PROYECTO a través del formulario de vinculación debidamente diligenciado y suscrito (manuscritamente, electrónica o digitalmente), la realización de las entrevistas, la declaración sobre origen de fondos, aquella relacionada con conocimiento del cliente que les sea solicitada de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia y la que estime pertinente para el control de riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo, (ii) la necesaria para que ALIANZA remita a estos los informes que den cuenta del alcance de las funciones y actividades que desarrolla la FIDUCIARIA con ocasión del FIDEICOMISO, esto es las rendiciones de cuentas de su gestión bajo los parámetros establecidos en los numerales 6.1.4.2.13.2 y 6.2.1. del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia o de informes sobre hechos relevantes que afecten el cumplimiento de la finalidad del negocio.
7. Entregar a la FIDUCIARIA, los ACUERDOS DE ADHESIÓN, debidamente diligenciados, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la suscripción de los mismos, acompañados del formulario de vinculación debidamente diligenciado por cada uno de los ADQUIRENTES ADHERENTES y sus respectivos anexos, en caso que la vinculación no se realice por otros medios tecnológicos.
8. Remitir a ALIANZA toda la información necesaria para realizar los registros contables del FIDEICOMISO de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera.
9. Respecto de la publicidad del PROYECTO, dar cumplimiento a las disposiciones previstas en la Parte I Título III Capítulo I de la Circular Básica Jurídica, y al Manual de Publicidad en Negocios Fiduciarios Inmobiliarios entregado por la FIDUCIARIA en esta misma fecha, incluyendo pero sin limitarse, a la obligación de (i) publicar en la sala de ventas o de negocios del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO, los afiches o carteles suministrados por la FIDUCIARIA en los cuales se detalla de manera sencilla el funcionamiento del FIDEICOMISO y el papel que desempeña la FIDUCIARIA en ejecución del mismo, (ii) publicar al menos en tamaño original la Cartilla Informativa sobre Fianza Inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera, y (iii) entregar copia de la Cartilla Informativa sobre Fianza Inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera, así como copia del presente contrato de fiducia inmobiliaria, a quienes se vinculen al PROYECTO bien sea en la FASE PRE CONSTRUCTIVA o la FASE CONSTRUCTIVA. (iv) Entregar a ALIANZA por cualquier medio verificable la constancia de la entrega y recibo de los documentos mencionados en el numeral (iii) anterior a cada uno de los ADQUIRENTES ADHERENTES según corresponda. (v) entregar copia del presente CONTRATO a los ADQUIRENTES ADHERENTES, y obtener constancia de la entrega de los mencionados documentos y remitirla a la FIDUCIARIA.

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



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA URBANA MB S.A.S., CONSTRUCTORA VALVERDE LM S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

10. Suministrar por intermedio del INTERVENTOR o de manera directa mensualmente a ALIANZA y a los ADQUIRIENTES ADHERENTES un reporte sobre el avance de obra, el estado del PROYECTO, y/o cualquier otra información o circunstancia que afecte o modifique los términos del presente contrato.
11. Reportar mensualmente por escrito a ALIANZA las mejoras, y su valor, que se ejecuten en los bienes del FIDEICOMISO, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al cierre de cada mes, mediante escrito firmado por el representante legal y revisor fiscal del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO, con el fin de legalizar los anticipos entregados al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO, en el evento que dichos anticipos hayan sido realizados, mencionando bajo juramento cuales mejoras corresponden a la SUBCUENTA COMPONENTE VIS o a LA SUBCUENTA COMPONENTE NO VIS.
12. Abstenerse de recibir del CONSTITUYENTE ADHERENTE directamente o por medio de sus promotores, sus agentes o empleados las sumas de dinero, aportes, cuotas o anticipos correspondientes a las unidades inmobiliarias del PROYECTO, debiendo en consecuencia indicarles que las mismas deben ser consignadas en la cuenta indicada por la FIDUCIARIA, por lo tanto queda expresamente prohibido al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO recibir dichos recursos durante la vigencia del presente contrato.
13. Instruir a ALIANZA la constitución de Hipoteca, necesaria para el desarrollo del PROYECTO, sobre los bienes del patrimonio autónomo en los términos que instruya el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO.
14. Simultáneamente, con el momento en que ALIANZA proceda a transferir las unidades resultantes del proyecto a los ADQUIRIENTES ADHERENTES, el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO deberá adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de que el inmueble sobre el cual se desarrolla el PROYECTO sea liberado de la hipoteca en mayor extensión constituida sobre el mismo, en desarrollo de lo establecido en el numeral anterior, asumiendo desde ahora cualquier responsabilidad que se pueda generar frente a los ADQUIRIENTES ADHERENTES, frente a la entidad acreedora hipotecaria, y frente a cualquier tercero por la omisión de esta obligación.
15. Ejercer la custodia y tenencia de los bienes inmuebles del FIDEICOMISO desde la celebración de este contrato hasta el momento de realizar la entrega definitiva de los ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO respecto de los cuales se haya vinculado cada ADQUIRENTE ADHERENTE conforme lo establecido en el CONTRATO DE ADHESION y llevar a cabo las demás actuaciones inherentes a la administración de los bienes vinculados al mismo. Teniendo en cuenta que es el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO quien ostenta la custodia y tenencia de los bienes fideicomitados, éste se obliga a oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del FIDEICOMISO o por obligaciones que los afecten, y en general oponerse a cualquier acto de terceros contra dichos bienes, para lo cual se obliga a impartir a ALIANZA las instrucciones tendientes a la protección de los mismos. El incumplimiento de esta obligación por parte del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO lo hará responsable por cualquier perjuicio, demanda o reclamación que surja con ocasión de dichas medidas o actos de terceros. En todo caso el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO responderá por actos propios en contra de los bienes del FIDEICOMISO.
16. Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones de los contratistas y subcontratistas que intervengan en el desarrollo del PROYECTO.
17. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, aportes por cobrar a los ADQUIRIENTES ADHERENTES y en general toda la información financiera del PROYECTO, incluido un control de la contabilidad del mismo, por no ser esta una actividad del FIDEICOMISO.
18. Tener a disposición de la Fiduciaria, cuando sea requerida por la autoridad tributaria competente, las declaraciones tributarias de retención en la fuente y de retención en la fuente por ICA, debidamente firmadas, presentadas y pagadas, así como los soportes que acompañan la liquidación de las retenciones practicadas producto de los giros ordenados en desarrollo del objeto del presente contrato, y cuando el negocio se liquide, certificar que el fideicomiso se encuentra a

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



Alianza
Fiduciaria



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA URBANA MB S.A.S., CONSTRUCTORA VALVERDE LM S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

- paz y salvo por concepto de impuestos, dicha certificación deberá estar suscrita por el Representante Legal del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO y su Revisor Fiscal.
19. Entregar a la FIDUCIARIA la información que esta le solicite para la elaboración de los Informes periódicos que se deben entregar a los ADQUIRIENTES ADHERENTES.
- Suscribir el anexo único.
 - Designar al ADMINISTRADOR DE CUENTA mediante el presente contrato y posteriormente, en caso que requiera modificarlo por voluntad propia, mediante escrito suscrito por su representante legal y radicado ante ALIANZA indicando el nombre completo, tipo y número de identificación, correo electrónico y número de celular, declarando que dicha persona es de su entera confianza. Durante este periodo se inactivará el usuario que se encuentre activo como ADMINISTRADOR DE CUENTA desde la fecha de firma del contrato y se dará activación al nuevo usuario informado por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO.
 - Adelantar directamente, por medio del ADMINISTRADOR DE CUENTA o de los usuarios autorizados mediante el aplicativo Mi Fiducia, las siguientes gestiones:
 - Acceder a todas las funcionalidades de la plataforma, realizar cualquier consulta, descarga y transacción del negocio fiduciario del contrato que se está firmando y a todos los negocios y/o productos en los cuales la persona jurídica tenga participación en Alianza.
 - Autogestionarse para crear, dar permisos, asignar perfiles y/o inactivar usuarios para el portal Mi Fiducia.
 - Solicitar a Alianza por medio de Mi Fiducia, la creación, inactivación de agentes y/o cambios de flujo de autorización para la plataformas digitales que se requieran para la operación del negocio: (Ejemplo: Pagos Portal)
 - Designar ante ALIANZA el ADMINISTRADOR DE CUENTA conforme lo establecido en el presente contrato.
20. Impartir las instrucciones de giro conforme el procedimiento establecido en la Cláusula octava del presente contrato y de conformidad con el anexo denominado ANEXO CONTRATO PARA LA UTILIZACIÓN DEL SERVICIO DE ALIANZA EN LÍNEA en caso que aplique, que podrá ser instruido y aprobado por el "ADMINISTRADOR DE CUENTA" desde el Portal Mi Fiducia, el cual hace parte integral del presente contrato y de conformidad con el manual de producto pagos masivos fideicomisos por portal de Alianza en Línea que se encuentra publicado en la página web (www.alianzaenlinea.com.co). El FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO adquiere la obligación de informar estos accesos al INTERVENTOR, para efectos de las autorizaciones de las instrucciones de giro que imparta el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO en desarrollo del presente contrato.
- En desarrollo de la obligación indicada en el numeral anterior, el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO deberá:
- 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.
 - 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 CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO y/o los usuarios autorizados conforme el perfil asignado, incluyendo el INTERVENTOR, en consecuencia el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO reconoce como prueba de las operaciones o transacciones efectuadas, los registros electrónicos que se generen bajo sus claves, usuarios y/o contraseñas.
21. Indicar a los ADQUIRIENTES ADHERENTES el número de la cuenta de recaudo y las referencias con las cuales se deban consignar los recursos, con el fin de que estos sean administrados por la FIDUCIARIA en el FONDO, en cumplimiento del CONTRATO DE ADHESIÓN que cada uno de los ADQUIRIENTES ADHERENTES suscriba.

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



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO
ENTRE CONSTRUCTORA URBANA MB S.A.S., CONSTRUCTORA VALVERDE LM S.A.S. Y
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

- Igualmente el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO , deberá informar a los ADQUIRIENTES ADHERENTES, que la FIDUCIARIA únicamente contabilizará los recursos por cuenta del ADQUIRIENTE ADHERENTE hasta tanto se surta el procedimiento de VINCULACIÓN dispuesto por la FIDUCIARIA.
22. Entregar las tarjetas de recaudo o el medio previsto para tales fines, a terceros adquirentes interesados en el PROYECTO una vez se hayan vinculado a la FIDUCIARIA.
 23. Entregar a la FIDUCIARIA la información necesaria para dar cumplimiento a lo dispuesto en los subnumerales 6.1.4.2.13.2.1 y 6.2.1. de la Circular Básica Jurídica (Parte II – Título II – Capítulo I).
 24. Durante la FASE CONSTRUCTIVA recibir de la FIDUCIARIA los recursos entregados por los ADQUIRIENTES ADHERENTES y destinarlos exclusivamente a cubrir los costos totales del PROYECTO, en el caso de que las condiciones previstas en la cláusula octava del presente CONTRATO se tengan por cumplidas.
 25. Pagar la comisión FIDUCIARIA y los gastos a que se refiere este CONTRATO y suscribir el pagaré y carta de instrucciones.
 26. Los (El) FIDEICOMITENTES deberán actualizar y entregar de conformidad con lo dispuesto en el numeral 4.2.2.2.1.8.1.1 del Capítulo IV, Título IV de la Parte I, de la Circular Externa 029 de 2014 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia (Circular Básica Jurídica), y las diferentes normas que adicione y/o modifiquen lo reglado en la norma previamente citada, la información asociada a la vinculación ante la FIDUCIARIA según lo previsto en este contrato. La FIDUCIARIA se reservará el derecho de solicitar actualizaciones en un periodo inferior a un año, cuando ella lo considere necesario, en razón de los datos y estructura de propiedad, que por su naturaleza pudiesen cambiar, atendiendo al nivel del riesgo de cada cliente.
 27. Liquidar a la tasa más alta legalmente autorizada, los intereses de mora que se causen por cada mes de retardo o proporcional a los días de mora, en caso de incumplimiento por parte de los ADQUIRIENTES ADHERENTES, liquidados tales intereses sobre el valor de la cuota o cuotas no aportadas, los cuales incrementarán la inversión.
 28. De manera simultánea a la entrega a la FIDUCIARIA de los documentos para acreditar el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, entregar actualizado el estudio de factibilidad técnica, financiera y jurídica del PROYECTO.
 29. Suministrar los recursos necesarios para atender los gastos y costos del presente CONTRATO, las obligaciones que contraiga el PATRIMONIO AUTÓNOMO, durante la FASE PRECONSTRUCTIVA y la FASE CONSTRUCTIVA, en caso de que no existan recursos disponibles para ello en el presente contrato. Así como pagar la totalidad de los costos y gastos. Los perjuicios o reclamaciones de cualquier naturaleza que pudieren causarse con ocasión del no suministro oportuno del dinero serán de única y exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO .
 30. Informar a la FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles al requerimiento de la misma, su aceptación o rechazo a la solicitud de autorización de cesión de los ACUERDOS DE ADHESION por parte de los ADQUIRIENTES ADHERENTES.
 31. Los (El) FIDEICOMITENTES deberán entregar la información que le sea solicitada por la FIDUCIARIA relacionada con el cumplimiento de las Resoluciones 060 y 119 de 2015, relativas al intercambio automático de información fiscal, en virtud de los acuerdos suscritos por Colombia con el gobierno de los Estados Unidos para Ley FATCA y los derivados de las obligaciones con la OCDE para CRS, la cual será reportada en los términos exigidos por la DIAN para remitir la información al IRS en Estados Unidos y a las entidades en el exterior como usuarios finales de dicha información.
 32. Suministrar las políticas contables a aplicar, las cuales se deben estar acordes al marco normativo reglamentado mediante la circular externa 030 de 2017, expedida por la Superintendencia Financiera para los negocios del Grupo 3 de NIIF, o en caso de que se defina que la contabilidad del negocio debe manejarse bajo los marcos normativos de NIIF grupo 1 o Grupo 2-Pymes. En caso de no recibir políticas por parte del cliente, se adoptaran las elaboradas por Alianza Fiduciaria según la tipología del negocio.

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



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA URBANA MB S.A.S., CONSTRUCTORA VALVERDE LM S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

33. Salir al saneamiento por evicción del inmueble fideicomitido, de vicios redhibitorios frente a las construcciones realizadas en desarrollo del PROYECTO.
34. Pagar la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del presente contrato, durante vigencia del presente CONTRATO.
35. Declarar y pagar el impuesto predial que se genere sobre los inmuebles fideicomitados. Durante la FASE PRECONSTRUCTIVA y la FASE CONSTRUCTIVA, siempre y cuando el inmueble haya sido fideicomitado, la obligación de declaración y pago estará en cabeza del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO, hasta el momento en que EL PROYECTO sea transferido a los ADQUIERENTES ADHERENTES, de conformidad con lo previsto en el presente CONTRATO.
36. Los (E) FIDEICOMITENTES deberán informar por escrito a ALIANZA dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, cada vez que se modifiquen o cambien los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfono, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporten a la firma del presente contrato, con base en lo dispuesto por las circulares emitidas por la Superintendencia Financiera, sin perjuicio de la obligación de suministrar los documentos que deban ser entregados en virtud de actos y disposiciones legales o administrativas, relacionados con la obligación a que se hace referencia. Igualmente, se obliga a enviar fotocopia del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente contrato, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a aquel en que dichos documentos sean expedidos o presentados.
37. 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.
38. Atender cualquier reclamación judicial, extrajudicial, administrativa, laboral, fiscal, por estabilidad de obra o calidad de bienes, o por responsabilidad civil derivada de la actividad de construcción, diseño, gerencia y promoción comercial o explotación PROYECTO.
39. Coordinar la presentación, trámite, prorrateo y subrogación de los créditos individuales que otorguen las entidades financieras vigiladas por la Superintendencia Financiera que financien el proyecto, respecto de los ADQUIERENTES ADHERENTES que se lo soliciten.
40. Efectuar la entrega definitiva de la ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO, conforme con las especificaciones ofrecidas por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO a los ADQUIERENTES ADHERENTES en los ACUERDOS DE ADHESIÓN correspondientes, así como entregar las obras de urbanismo, las zonas de cesión y los servicios públicos del PROYECTO.
41. Responder por cualquier contingencia de carácter tributario, laboral, etc., generados con ocasión del desarrollo del PROYECTO, aún liquidado el FIDEICOMISO.
42. Contratar y asumir el pago del abogado que realice el estudio de títulos de los inmuebles que deban incrementar el FIDEICOMISO.
43. Entregar al administrador definitivo, conforme con las especificaciones ofrecidas a los ADQUIERENTES ADHERENTES, los bienes comunes de uso y goce general al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y transferido a los ADQUIERENTES ADHERENTES un número de unidades privadas que represente por lo menos el cincuenta y uno (51%) por ciento de los coeficientes de copropiedad.
44. Gestionar y obtener las acometidas e instalación de servicios públicos domiciliarios para el PROYECTO.
45. Teniendo en cuenta que será el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO quien maneje la cartera del PROYECTO y no ALIANZA, dicho FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO deberá remitir a ALIANZA por cada ACTIVO INMOBILIARIO RESULTANTE DEL PROYECTO que se deba escriturar a los ADQUIERENTES ADHERENTES, el paz y salvo correspondiente a los aportes efectuados por el correspondiente ADQUIERENTE ADHERENTE. Lo descrito anteriormente no aplicará si ALIANZA como vocera del

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



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA URBANA MB S.A.S., CONSTRUCTORA VALVERDE LM S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

FIDEICOMISO otorga un poder al FIDEICOMIENTE DESARROLLADOR para la suscripción de las Escrituras de transferencia.

- 46. 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 del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO 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.
- 47. Instruir el otorgamiento de las escrituras públicas mediante las cuales se transfiera al TÍTULO JURÍDICO dispuesto en este CONTRATO a favor de los ADQUIRENTES ADHERENTES, los ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO que les correspondan, siempre y cuando el ADQUIRENTES ADHERENTES respectivo se encuentre al día con sus aportes conforme al respectivo ACUERDO DE ADHESIÓN.
- 48. 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.
- 49. Entregar a la liquidación del FIDEICOMISO los certificados de tradición de todos y cada uno de los inmuebles que conformaron el FIDEICOMISO en donde conste que el FIDEICOMISO ya no es titular inscrito de los mismos, mientras no se dé cumplimiento a esta obligación el FIDEICOMISO no podrá ser liquidado y se continuará causando a favor de ALIANZA la comisión fiduciaria establecida en este contrato.
- 50. Las demás establecidas en el presente CONTRATO.
- 51. Informar oportunamente a la Fiduciaria cualquier acción judicial o trámite administrativo del que tenga conocimiento, que pueda afectar los derechos y activos del FIDEICOMISO o el inmueble.
- 52. Indicar a la FIDUCIARIA los costos e ingresos que se deben contabilizar en cada subcuenta, esta indicación se realizará bajo juramento.
- 53. Cuando ALIANZA sea citada o deba intervenir directamente como entidad fiduciaria y/o como vocera del FIDEICOMISO en procesos de cualquier orden (judicial, arbitral, administrativo, conciliaciones, etc.), corresponderá al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO , designar el abogado a quien la FIDUCIARIA deberá otorgar el respectivo poder y definir la orientación que deberá darse al proceso y suministrar los recursos para el pago de los honorarios, costas, gastos judiciales.

DÉCIMA. INSTRUCCIONES

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

- 1. Suscribir la documentación y solicitudes de trámites que legalmente le correspondan en su condición de propietario fiduciario, y que se requieran para el desarrollo del PROYECTO, en los casos en que el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO 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.
- 2. Otorgar la escritura o escrituras públicas mediante las cuales se constituya, reforme, amplie o modifique el alcance del régimen de propiedad horizontal del PROYECTO, mediante las cuales se efectúe la segregación y entrega de las zonas de cesión. La minuta de dicha escritura deberá ser elaborada por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO , previa la obtención de la licencia de urbanismo.

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



Alianza
Fiduciaria



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA URBANA MB S.A.S., CONSTRUCTORA VALVERDE LM S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

3. Llevar una contabilidad del FIDEICOMISO separada de la Sociedad Fiduciaria, de conformidad con las normas establecidas en la Circular Externa 100 de 1995 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia y demás circulares que la modifiquen, el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015 y demás normas que la modifiquen o complementen; dicha información con los soportes que se requieran para registrarlos de acuerdo al objeto del presente contrato deberá entregarlos de manera obligatoria quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO a ALIANZA de manera oportuna, adecuada y completa; con el fin de que se puedan contabilizar. ALIANZA NO tendrá responsabilidad si estos no son entregados a la FIDUCIARIA cuando sean requeridos, de acuerdo con las operaciones que se realicen en desarrollo del FIDEICOMISO.
4. Constituir como vocera del FIDEICOMISO hipoteca sobre los inmuebles que lo conforman, conforme a las instrucciones que para el efecto imparta el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO siempre y cuando correspondan al respaldo de líneas de crédito de construcción con establecimientos de créditos vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia.
5. Recibir con destino al FIDEICOMISO los recursos provenientes del crédito constructor que el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO obtenga o tramite a nombre del FIDEICOMISO/FIDEICOMISO LOTE para el desarrollo del PROYECTO, y registrar dicho ingreso dentro de la contabilidad del Patrimonio Autónomo. Sin perjuicio del registro de dicho ingreso ALIANZA podrá autorizar el giro directo de los recursos de crédito del Banco al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO, por razones de eficiencia y costos.
6. Entregar al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO los recursos provenientes del crédito constructor. Tales recursos serán legalizados con el reporte mensual de los costos de las mejoras adelantadas por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO sobre el bien fideicomitado.
7. Realizar con cargo y hasta la concurrencia de los recursos del FIDEICOMISO y una vez cumplidas las **CONDICIONES DE GIRO** los pagos que instruya FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO, en el siguiente orden de prelación, pagos que se efectuaran de manera preferente al reconocimiento de beneficios o excedentes a favor del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO:
 - a) Comisiones de la FIDUCIARIA.
 - b) Giros ordenados por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO para el desarrollo del PROYECTO.
 - c) Obligaciones a favor de la entidad financiera que hubiere otorgado los créditos para el desarrollo del PROYECTO cuando sea del caso.
 - d) Atención de costos y gastos del FIDEICOMISO
 - e) Pago de beneficios o excedentes de conformidad con lo previsto en el presente CONTRATO.
8. De acuerdo con las instrucciones impartidas por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO, otorgar las escrituras mediante las cuales se transfiera al TÍTULO JURÍDICO dispuesto en este CONTRATO a favor de los ADQUIRIENTES ADHERENTES, los ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO que les correspondan, siempre y cuando el ADQUIRIENTE ADHERENTE respectivo se encuentre al día con sus aportes conforme al respectivo CONTRATO DE ADHESIÓN. Con dichas escrituras se deberá protocolizar en todos los casos, la "Certificación Técnica de Ocupación" de que trata el artículo 6° de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016.
9. Conforme las disposiciones de la Superintendencia Financiera de Colombia (Circular Externa 30 de 2017), los ingresos obtenidos por la enajenación de las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO serán registradas en el FIDEICOMISO, una vez se haya suscrito la escritura pública de transferencia por parte del FIDEICOMISO respecto de la correspondiente unidad inmobiliaria a favor de los ADQUIRIENTES ADHERENTES, en la cual se indicará que los riesgos y ventajas significativos derivados de la propiedad de los bienes serán de los ADQUIRIENTES ADHERENTES a partir de la suscripción del instrumento público.

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



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO
ENTRE CONSTRUCTORA URBANA MB S.A.S., CONSTRUCTORA VALVERDE LM S.A.S. Y
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

10. A la liquidación del FIDEICOMISO, bien por el no cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO o por el desistimiento de los ADQUIRIENTES ADHERENTES y transcurrido un (1) mes desde la fecha en que el ADQUIRIENTE ADHERENTE haya manifestado su voluntad de desistimiento o que la FIDUCIARIA le haya informado a los ADQUIRIENTES ADHERENTES sobre el no cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, sin que el respectivo ADQUIRIENTE ADHERENTE le haya informado a la FIDUCIARIA la cuenta bancaria a la cual debe consignar los recursos que le correspondan, la FIDUCIARIA se entenderá instruida para que en el FONDO aperture una inversión a nombre del ADQUIRIENTE ADHERENTE, a la cual serán trasladados los recursos correspondientes al saldo existente a su favor.
11. Una vez se cumplan las CONDICIONES DE GIRO, aperture la CUENTA RECAUDADORA, en los términos instruidos por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO, para los recaudos de los recursos entregados por los ADQUIRIENTES ADHERENTES.
12. Certifique por parte del Contador Público y/o Revisor Fiscal de ALIANZA, en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 24 del Decreto Reglamentario 2755 de 2003, con la constancia del valor de las utilidades obtenidas durante el respectivo ejercicio gravable, por concepto de la enajenación de las UNIDADES INMOBILIARIAS resultantes del desarrollo del PROYECTO de Vivienda de Interés Social, cuando la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales - DIAN lo solicite.

DÉCIMA PRIMERA. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA

ALIANZA tiene las siguientes obligaciones:

- 11.1 Entregar al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO las tarjetas de recaudo cuando aplique.
- 11.2 A la liquidación del FIDEICOMISO, bien por el no cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO o por el desistimiento de los ADQUIRIENTES ADHERENTES y transcurridos un (1) mes desde la fecha en que el ADQUIRIENTES ADHERENTE haya manifestado su voluntad de desistimiento o que la FIDUCIARIA le haya informado a los ADQUIRIENTES ADHERENTES sobre el no cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO sin que el respectivo ADQUIRIENTES ADHERENTE le haya informado a la FIDUCIARIA la cuenta bancaria a la cual debe consignar los recursos que le correspondan, la FIDUCIARIA se entenderá instruida para que en el FONDO aperture una inversión a nombre del ADQUIRIENTES ADHERENTE, a la cual serán trasladados los recursos correspondientes al saldo existente a su favor.
- 11.3 Las demás obligaciones necesarias para dar cumplimiento al objeto contractual estipulado.
- 11.4 Mantener a disposición de los ADQUIRIENTES ADHERENTES los recursos por ellos consignados cuando: a) Se cumpla el plazo de este CONTRATO o su prórroga y no se hayan cumplido las CONDICIONES DE GIRO, junto con los rendimientos producidos, previo descuento de la comisión de la FIDUCIARIA por la inversión de los recursos en dicho FONDO y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar. b) Los ADQUIRIENTES ADHERENTES desistan del negocio o incumplan los pagos acordados con el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO, o incumplan con la entrega de los documentos exigidos para la constitución de las participaciones en el FONDO, asumiendo las sanciones establecidas en el acuerdo por desistimiento fijado en el CONTRATO DE ADHESIÓN; suma de dinero que será descontada de los dineros entregados por el ADQUIRIENTES ADHERENTE y/o de la generada por concepto de rendimientos, junto con los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, conforme las instrucciones impartidas para tal fin por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO, los recursos del saldo resultante se pondrán a disposición del ADQUIRIENTES ADHERENTE, conforme los plazos establecidos en el reglamento del FONDO.

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



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA URBANA MB S.A.S., CONSTRUCTORA VALVERDE LM S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

- 11.5 En el momento que la FIDUCIARIA haga entrega al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO de los recursos entregados por los ADQUIRENTES ADHERENTES por haberse cumplido las CONDICIONES DE GIRO, ALIANZA informará a los ADQUIRENTES ADHERENTES del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO y de la puesta a disposición de los recursos a favor del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO, para que éste imparta a ALIANZA las instrucciones para la disposición de los mismos con ocasión del desarrollo del PROYECTO.
- 11.6 Realizar las actividades a su cargo conforme a lo establecido en el presente contrato, de acuerdo con las instrucciones que imparta quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO, para tales efectos, y siempre dentro de los límites del objeto del FIDEICOMISO.
- 11.7 Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario, respecto de los bienes que forman parte del FIDEICOMISO, en cuanto sea informada por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO de los hechos o actos de terceros que originen la exigencia de tal ejercicio, e instruida respecto de las acciones que deba adelantar como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO. Teniendo en cuenta que el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO es quien ejerce la custodia y tenencia de los inmuebles fideicomitidos, queda entendido que el ejercicio de dichas acciones o excepciones está supeditado a las instrucciones que imparta el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO. En consecuencia, el incumplimiento por parte del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO de su obligación de impartir instrucciones a ALIANZA al respecto, hará responsable al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO de cualquier perjuicio, demanda o reclamación que surja con ocasión de dichos hechos o actos de terceros.
- 11.8 Contratar, conforme a las instrucciones que imparta el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO, los expertos que se requieran para defender o representar los intereses del FIDEICOMISO.
- 11.9 Pedir instrucciones al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO cuando en la ejecución del contrato se presenten hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Cuando la FIDUCIARIA haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.
- 11.10 Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando se tengan fundadas dudas sobre la naturaleza y alcance de sus facultades y obligaciones o cuando deba apartarse de las autorizaciones contenidas en este contrato, o cuando las circunstancias así lo exijan.
- 11.11 Informar al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO las circunstancias que surjan al momento de la ejecución del contrato y que sean conocidas por ella, que puedan incidir de manera desfavorable en el desarrollo del objeto del presente contrato de fiducia mercantil, con independencia de la ejecución del PROYECTO.
- 11.12 Invertir, durante toda la vigencia del CONTRATO las sumas entregadas por los ADQUIRENTES ADHERENTES y las sumas de dinero del FIDEICOMISO en los términos y condiciones establecidos en los FONDOS administrados por ALIANZA, cuyos reglamentos han sido puestos a disposición del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO y a los ADQUIRENTES ADHERENTES en la página web www.alianza.com.co.
- 11.13 Llevar una contabilidad separada de este negocio, de conformidad con las disposiciones normativas que regulan la materia, en especial, lo establecido en la Circular Externa 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera de Colombia, y demás normas que la modifiquen, adicione o complementen los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia según las normas vigentes que regulan la materia; dicha información con los soportes que se requieran para registrarlos de acuerdo al objeto del presente CONTRATO deberá entregarlos de manera obligatoria quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO a ALIANZA de manera

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

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA URBANA MB S.A.S., CONSTRUCTORA VALVERDE LM S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

oportuna, adecuada y completa con el fin de que se puedan contabilizar. ALIANZA NO tendrá responsabilidad si estos no son entregados a la FIDUCIARIA cuando sean requeridos, de acuerdo con las operaciones que se realicen en desarrollo del FIDEICOMISO.

- 11.14 Presentar al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO un informe de Movimiento de recaudos de los recursos entregados por los ADQUIRIENTES ADHERENTES semanalmente en un archivo de Excel o cualquier medio tecnológico
- 11.15 Presentar al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO un informe semanal de saldos en cada uno de los encargos constituidos por los ADQUIRIENTES ADHERENTES en la FASE PRECONSTRUCTIVA en un archivo de Excel.
- 11.16 Remitir a los ADQUIRIENTES ADHERENTES los Informes periódicos a que se hace referencia en el numeral 6.2.1 de la parte II, Título II, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica con una periodicidad mínima de seis (6) meses, a más tardar dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de corte que se está informando.
- 11.17 Abstenerse de recibir recursos de terceros adquirentes de los ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO que no hayan surtido el proceso de VINCULACIÓN de la FIDUCIARIA o que como resultado del proceso de VINCULACIÓN la FIDUCIARIA objetivamente decida no proceder con la VINCULACIÓN del tercero adquirente de LOS ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO sin que tal decisión genere algún tipo de responsabilidad a la FIDUCIARIA.
- 11.18 Enviar mensualmente o permitir el acceso a dicha información a través de un portal tecnológico. al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO un extracto del movimiento de los recursos entregados por los ADQUIRIENTES ADHERENTES a la FIDUCIARIA discriminando los depósitos realizados por cada uno de ellos, los rendimientos generados, las comisiones y retenciones causadas.
- 11.19 Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses contados a partir de la celebración del presente CONTRATO y los informes periódicos a que se hace referencia en el numeral 6.2.1 de la parte II, Título II, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica, así como presentar la rendición final de cuentas al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO. Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada al correo electrónico suministrado por el quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE en el presente CONTRATO, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del corte que se está informando, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.
- 11.20 Enviar al menos trimestralmente vía correo electrónico al ADQUIRIENTE ADHERENTE un extracto de cuenta donde se reflejen los aportes y retiros realizados en el FONDO durante el periodo correspondiente todo de conformidad con lo establecido en el reglamento del FONDO.
- 11.21 Enviar al ADQUIRIENTE ADHERENTE cada seis (6) meses, contados a partir de la fecha de firma del presente contrato fiduciario y remitir a cada ADQUIRIENTE ADHERENTE vía correo electrónico dentro de los quince (15) días comunes contados a partir de la fecha del respectivo corte, la rendición de cuentas que contenga una explicación detallada y pormenorizada acerca del desempeño del FONDO de conformidad con lo previsto en su reglamento, junto con los informes periódicos a que se hace referencia en el numeral 6.2.1 de la parte II, Título II, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica.
- 11.22 La FIDUCIARIA en virtud de su sistema de administración de riesgos, las políticas y procedimientos establecidos, cuenta con un proceso para el conocimiento de clientes, basado en el análisis de la información recolectada y procedimientos internos, a través de los cuales puede evaluar y aceptar, rechazar o requerir mayor información, para mitigar los riesgos asociados a lavado de activos y financiación de terrorismo.
- 11.23 La FIDUCIARIA identificará al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO, y comprobará su identidad sobre la base de la información suministrada por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE /

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



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA URBANA MB S.A.S., CONSTRUCTORA VALVERDE LM S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

- RESPONSABLE DEL PROYECTO**, en los términos establecidos en las normas vigentes. Así mismo, anualmente solicitará la actualización de los datos de los clientes.
- 11.24 La FIDUCIARIA velará, conforme a los procedimientos por ella establecidos, que los clientes así definidos estén actualizados en los términos descritos en la Parte I Título IV Capítulo IV de la Circular Básica Jurídica. La FIDUCIARIA se abstendrá de vincular clientes que no hayan sido objeto de una debida diligencia conforme a lo dispuesto en la Parte I Título IV Capítulo IV de la Circular Básica Jurídica y demás normas que la adicionen o modifiquen, bajo los criterios de vinculación y conocimiento del cliente mencionados en el presente CONTRATO. La FIDUCIARIA se abstendrá de ejecutar transacciones de las que se sepan o se presuma que están relacionadas con lavado de activos o financiación de terrorismo.
- 11.25 La FIDUCIARIA dará cumplimiento a lo establecido en las recomendaciones de GAFI y en la normativa local aplicable, incluyendo para tal efecto la revisión de las listas vinculantes emitidas por Naciones Unidas y se abstendrá de hacer negocios con personas que aparezcan en dichas listas. Adicionalmente, teniendo en cuenta el proceso interno de ALIANZA de sanciones dirigidas, la FIDUCIARIA podrá consultar otras listas para el control de riesgo LAFT, incluidas las publicadas por el Office of Foreign Assets Control del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América (OFAC), fuentes públicas de información nacional o internacional e información pública de organismos del Estado, y con ocasión la consulta y posterior valoración de los resultados obtenidos, La FIDUCIARIA está facultada para aceptar u objetar la vinculación.
- 11.26 La FIDUCIARIA conservará la información del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO y los ADQUIRENTES ADHERENTES bajo las condiciones de seguridad necesarias para impedir su adulteración, pérdida, consulta, uso o acceso no autorizado o fraudulento.
- 11.27 Realizar una capacitación a los funcionarios del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO encargados de realizar la preventa del PROYECTO, con el fin de explicar el diligenciamiento de los documentos correspondientes y el manejo de las tarjetas de recaudo de las cuotas de separación de cada unidad del PROYECTO por parte de los ADQUIRENTES ADHERENTES, para su consignación directamente en Bancos o a través de los medios virtuales o electrónicos habilitados por la FIDUCIARIA para tal fin, previo proceso del VINCULACIÓN de los ADQUIRENTES ADHERENTES.
- 11.28 Remitir al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO, una relación de los cheques entregados por los ADQUIRENTES ADHERENTES que sean devueltos a la FIDUCIARIA por cualquier causal, para que el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO efectúe directamente el trámite de cobro o sustitución correspondiente.
- 11.29 A la liquidación del FIDEICOMISO, bien por el no cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO o por el desistimiento de los ADQUIRENTES ADHERENTES y transcurridos un (1) mes desde la fecha en que el ADQUIRENTE ADHERENTE haya manifestado su voluntad de desistimiento o que la FIDUCIARIA le haya informado a los ADQUIRENTES ADHERENTES sobre el no cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO sin que el respectivo ADQUIRENTE ADHERENTE le haya informado a la FIDUCIARIA la cuenta bancaria a la cual debe consignar los recursos que le correspondan, la FIDUCIARIA se entenderá instruida para que en el FONDO aperture una inversión a nombre del ADQUIRENTE ADHERENTE, a la cual serán trasladados los recursos correspondientes al saldo existente a su favor.
- 11.30 Para la acreditación de las de las CONDICIONES DE GIRO, la FIDUCIARIA evaluará, valorará y verificará el cumplimiento de las condiciones estipuladas en la cláusula octava de este CONTRATO las cuales deberán cumplirse dentro del término de duración previsto.
- 11.31 Las demás que se consignen en el presente contrato o en la ley.

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



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA URBANA MB S.A.S., CONSTRUCTORA VALVERDE LM S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

DÉCIMA SEGUNDA. DERECHOS DE ALIANZA

Además de los ya relacionados en el texto del contrato, y en la ley:

1. Cobrar la comisión fiduciaria establecida a su favor.
2. Descontar automáticamente de los recursos fideicomitidos, todos los costos, gastos y pagos, necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo, defensa y disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que su remuneración.
3. Solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones a los textos del reglamento de propiedad horizontal y en general a las minutas y documentos legales que le sean enviados para su firma.
4. Oponerse cuando así lo considere, a la solicitud de suscripción y de realización de peticiones legales ante las autoridades competentes cuando la ley permita su trámite por parte de (los) FIDEICOMITENTES.
5. Oponerse al ingreso de terceros, bien sea en calidad de **BENEFICIARIO, FIDEICOMITENTES y/o ADQUIRIENTES ADHERENTES**, inversionista o cualquier otra calidad, y el derecho a verificar la procedencia y el origen de los fondos que reciba bajo el presente **CONTRATO**.
6. Renunciar a su gestión en los términos señalados en el artículo 1232 del Código de Comercio.
7. Dar por terminado el presente **CONTRATO** por las causales señaladas en el artículo 1240 del Código de Comercio con excepción de los numerales 5, 6 y 11 del citado artículo; cuando el (los) FIDEICOMITENTES sean incluidos en listas vinculantes para Colombia así como aquellas listas de control de riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo (LAFT) a las que tenga acceso la FIDUCIARIA o se obtengan resultados asociados a temas de LAFT, sus delitos fuente, información pública o a través de la cual se pueda inferir la participación de éstos en actividades delictivas, lavado de activos y delitos fuente, procesos de extinción de dominio o cualquier otra información sobre procesos, noticias o a través de otras fuentes de información que los asocien de forma directa o indirecta a dichos delitos y por todas aquellas demás causales previstas en este **CONTRATO**, dicha terminación operará respecto del FIDEICOMITENTE que incurrió en lo aquí previsto.
8. Solicitar al (los) FIDEICOMITENTES y/o ADQUIRIENTES ADHERENTES la información que considere pertinente para lograr la vinculación y conocimiento del cliente conforme las normas vigentes y procedimientos y políticas de la FIDUCIARIA.
9. Solicitar al (los) FIDEICOMITENTES y/o ADQUIRIENTES ADHERENTES la información que considere pertinente para llevar a cabo el intercambio de información tributaria con aquellos países con los cuales el Gobierno de Colombia tenga convenios vigentes.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los eventuales retardos de LA FIDUCIARIA para ejercer sus derechos frente a los (el) FIDEICOMITENTES por incumplimiento de las obligaciones a cargo de estos previstas en el presente **CONTRATO**, no se entenderán como una modificación a los términos del mismo, o como una renuncia por parte de LA FIDUCIARIA a exigir la indemnización de perjuicios correspondiente o el cumplimiento del **CONTRATO**.

PARAGRAFO SEGUNDO: La FIDUCIARIA no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de los rendimientos, modificación o pérdida de bondades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que le hubieren sido desconocidas en su oportunidad, el riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a la FIDUCIARIA, es asumido por el (los) FIDEICOMITENTES y/o ADQUIRIENTES ADHERENTES.

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



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA URBANA MB S.A.S., CONSTRUCTORA VALVERDE LM S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

**DÉCIMA TERCERA.
DERECHOS DE QUIEN OSTENTE LA CALIDAD DE FIDEICOMITENTE:**

Además de los derechos establecidos en las demás cláusulas del presente contrato, quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTES, tendrá derecho a:

1. El FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE tendrán derecho a que la culminación de la FASE CONSTRUCTIVA, le sean entregados los recursos que queden en el FIDEICOMISO, una vez atendidos los costos y gastos del mismo, la comisión fiduciaria, y los pasivos del FIDEICOMISO.
2. El (los) FIDEICOMITENTES tendrán derecho a que se le rindan los informes a los que haya lugar, y a que les sea presentada la rendición semestral de cuentas en los términos establecidos en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, durante la FASE PRECONSTRUCTIVA y la FASE CONSTRUCTIVA.
3. El (los) FIDEICOMITENTES tendrán derecho a solicitar la remoción de la FIDUCIARIA, cuando se den las causales previstas en el artículo 1.239 del Código de Comercio, durante la FASE PRECONSTRUCTIVA y la FASE CONSTRUCTIVA.
4. El (los) FIDEICOMITENTES tendrá derecho a exigir a la FIDUCIARIA que lleve una contabilidad separada del presente contrato, de conformidad con lo establecido en la Circular Externa 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera y demás normas que la modifiquen o complementen.
5. El (los) FIDEICOMITENTES tendrá derecho a decidir sobre la distribución de los bienes fideicomitidos a la terminación del FIDEICOMISO, conforme a lo establecido en este CONTRATO.
6. Los demás derechos establecidos en este CONTRATO y en la Ley.
7. Antes del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, los (el) FIDEICOMITENTES, podrá solicitar en cualquier momento la terminación del contrato fiduciario, por lo cual se realizará la devolución de los aportes realizados por el ADQUIRENTE ADHERENTE más los rendimientos por estos generados, menos los costos y gastos generados por la transferencia, sin que esto represente lugar a sanciones.

LOS ADQUIRENTES ADHERENTES no contraen obligación alguna relacionada con el desarrollo del PROYECTO, no tendrán derechos ni obligaciones derivados del presente contrato de Fiducia Mercantil, diferentes del derecho a recibir la transferencia del ACTIVO INMOBILIARIO RESULTANTE DEL PROYECTO y a la obligación de entregar sus aportes a los que se obliga en virtud del respectivo CONTRATO DE ADHESIÓN.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los ADQUIRENTES ADHERENTES no tendrán derecho ni participación alguna en la definición del PROYECTO, ni en los excedentes del FIDEICOMISO durante la FASE CONSTRUCTIVA.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La calidad de ADQUIRENTES ADHERENTES solo se adquiere cuando efectivamente se haya suscrito el CONTRATO DE ADHESIÓN y se hayan cumplido las CONDICIONES DE GIRO. Dichos ADQUIRENTES ADHERENTES solo podrán ceder su calidad de tal cuando así lo haya aprobado previamente el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE// RESPONSABLES DEL PROYECTO y ALIANZA.

PARÁGRAFO TERCERO: En los ACUERDOS DE ADHESION deberá constar la manifestación expresa del ADQUIRENTES ADHERENTES de conocer y aceptar el presente contrato de Fiducia Mercantil.

DÉCIMA CUARTA. RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA:

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



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA URBANA MB S.A.S., CONSTRUCTORA VALVERDE LM S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

Las obligaciones que por el presente contrato contrae la FIDUCIARIA son de medio y no de resultado pero responderá hasta por culpa leve en el desarrollo de su gestión. La FIDUCIARIA se obliga a realizar diligentemente todos los actos necesarios para la cumplida ejecución del objeto de este contrato.

Sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones que ALIANZA adquiere como vocera del FIDEICOMISO, queda entendido que la FIDUCIARIA no actuará en desarrollo del presente contrato como asesor jurídico, tributario, financiero, cambiario o de cualquier otra índole y por tanto no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que el (los) FIDEICOMITENTES o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos.

PARÁGRAFO PRIMERO: Además de lo previsto en el párrafo tercero de la cláusula cuarta del presente contrato, la FIDUCIARIA no es responsable de la solicitud, trámite, expedición y ejecución de las licencias proferidas por la autoridad competente, que en virtud del PROYECTO se requieran para su ejecución, ni del pago de los impuestos y demás conceptos que por el licenciamiento se generen, todo lo cual es responsabilidad del (los) FIDEICOMITENTES.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Mecanismo Para Adelantar Entrevistas Sarlaft Y Conocimiento Del Cliente. Sin perjuicio de la responsabilidad directa a cargo de la Fiduciaria en materia de aplicación de normas SARLAFT, y teniendo en cuenta que: (i) La FIDUCIARIA no cuenta con oficinas y personal en todos aquellos lugares en los cuales se desarrollan los distintos proyectos inmobiliarios, (ii) El costo/beneficio derivado de la contratación de personal propio de la entidad haría inviable la participación de la FIDUCIARIA en esta clase de negocios fiduciarios, y (iii) El FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO es el conocedor y experto en la comercialización del proyecto, y cuenta con la infraestructura y logística suficientes y adecuadas para la realización de las entrevistas presenciales o por medio de cualquier medio tecnológico; la FIDUCIARIA delega la función realización de las entrevistas al personal del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO y de conformidad con los criterios objetivos anteriormente descritos, se establece el siguiente procedimiento especial para su correspondiente realización: (i) la Fiduciaria, a través de sus empleados realizará una capacitación relacionada con Sistema de Administración de Riesgos de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo, y de los distintos procedimientos, mecanismos, políticas e instrumentos establecidos para el conocimiento del cliente, a todo el personal designado por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO para realizar las entrevistas a los terceros interesados en vincularse al proyecto. Para el efecto, el personal capacitado deberá suscribir un documento de asistencia a la capacitación. (ii) En la capacitación descrita en el numeral anterior, incluirá el correcto diligenciamiento del formulario de vinculación y verificación de los documentos anexos al mismo. (iii) ALIANZA desarrollará procedimientos de monitoreo y seguimiento estrictos de los terceros que se vinculen bajo esta modalidad. (iv) En la realización de la entrevista se debe dejar constancia documental, indicando el empleado del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO que la realizó, la fecha y hora en que se efectuó, así como los resultados de la misma. La FIDUCIARIA no realizará el análisis de aquellos clientes cuya entrevista sea realizada por un empleado del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO que no hubiese sido capacitado por la FIDUCIARIA, en los términos descritos en los numerales (i) y (ii) anteriores. Sin perjuicio de lo previsto en la cláusula 11.6, queda entendido que la FIDUCIARIA es la responsable del efectivo conocimiento y análisis del cliente que desea vincularse, la verificación de la información suministrada, la revisión de las listas restrictivas y la aprobación o decisión de aceptar o no una relación contractual, en los términos previstos en el Capítulo IV, Título IV, Parte I de la Circular Básica Jurídica. La Fiduciaria suministrará al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO los formatos de conocimiento y solicitud de vinculación de futuros clientes, que cumplan con los requisitos previstos en el artículo 4.2.2.2.1.3 de la C.B.J.

PARÁGRAFO TERCERO. La responsabilidad de LA FIDUCIARIA se evaluará según la naturaleza de las obligaciones o prestaciones a su cargo.

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



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA URBANA MB S.A.S., CONSTRUCTORA VALVERDE LM S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

PARÁGRAFO CUARTO. ALIANZA no contraerá responsabilidad por los términos y condiciones bajo los cuales el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO celebra las PROMESAS DE COMPRAVENTA o cualquier documento adicional que suscriba con los terceros interesados en adquirir **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO**. Así mismo queda entendido que ALIANZA ni como sociedad ni como vocera del FIDEICOMISO es parte dentro de dichas PROMESAS DE COMPRAVENTA, ni las conoce con anterioridad al cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**

ALCANCE DE LA PARTICIPACIÓN DE ALIANZA. Alianza Fiduciaria S.A., ni como sociedad fiduciaria, ni como vocera del FIDEICOMISO ÁRANOVA, tiene injerencia o funciones relacionadas con:

- Ninguna actividad relacionada con el desarrollo y ejecución de lo no previsto expresamente en este CONTRATO, en consecuencia, la responsabilidad de la FIDUCIARIA se predica de la gestión de administración de los bienes que conforman el FIDEICOMISO y tan sólo por ella responderá en los términos del presente CONTRATO. Por lo tanto, es responsabilidad del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO dejar en claro frente a los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** y en general frente a cualquier tercero el alcance de las obligaciones de la FIDUCIARIA
- La comercialización, promoción, construcción, gerencia, transferencias, interventoría, y demás aspectos del PROYECTO, pues no ostenta ninguna de dichas calidades, ni participa en manera alguna en el desarrollo o comercialización del PROYECTO y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en este contrato, por la terminación, calidad, cantidad o valor de los **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO**, ni por el saneamiento de ley.
- El destino final que se dé a los recursos recibidos de los **ADQUIRENTES ADHERENTES** una vez sean entregados al **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO** en la **FASE DE CONSTRUCCIÓN**.
- Por la ocurrencia de evento de caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte de los (el) **FIDEICOMITENTES** o los **ADQUIRENTES ADHERENTES**.
- Servir de garante para el cumplimiento de las obligaciones a cargo de los **FIDEICOMITENTES** y/o **BENEFICIARIOS** y/o del **PROYECTO** y/o del **FIDEICOMISO**, sin perjuicio de la finalidad de constitución de la garantía hipotecaria y/ mobiliaria que puede prestar el presente **FIDEICOMISO** en desarrollo del proyecto inmobiliario.
- La responsabilidad que asume la FIDUCIARIA es **DE MEDIO Y NO DE RESULTADOS** y por ello, la responsabilidad se evaluará según la naturaleza de las obligaciones o prestaciones a su cargo
- La FIDUCIARIA no asume responsabilidad por las fluctuaciones del mercado con ocasión de las inversiones de los recursos que entreguen los **ADQUIRENTES ADHERENTES** en el **FONDO**.
- La FIDUCIARIA no ostenta la calidad de Interventor del **PROYECTO**
- Los aspectos técnicos, financieros y jurídicos requeridos para adelantar el **PROYECTO**, tales como estudios técnicos y de factibilidad, presupuestos, flujo de caja, licencias, planos arquitectónicos, programación general del **PROYECTO**, permisos para el desarrollo de las obras, estudios de suelos y recomendaciones de cimentación, a manera enunciativa.
- Los aspectos financieros, tributarios, contables, jurídicos requeridos para adelantar el **PROYECTO**.
- Intervenir en diseño, comercialización y construcción del **PROYECTO**.
- Responsabilidades por la calidad o estabilidad de la obra, obtención de licencias para construir.
- Brindar asesoría jurídica, tributaria, comercial, contable, técnica, financiera, etc. respecto al **PROYECTO**.
- Verificar el destino final que **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO** dé a los recursos recibidos de los **ADQUIRENTES ADHERENTES** una vez sean entregadas a éste en la **FASE CONSTRUCTIVA**.

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



44

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO
ENTRE CONSTRUCTORA URBANA MB S.A.S., CONSTRUCTORA VALVERDE LM S.A.S. Y
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

- Responder por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales de las partes y/o intervinientes en el contrato.
- En desarrollo del objeto del presente contrato, ALIANZA ni como sociedad ni como vocera del FIDEICOMISO tendrá injerencia o llevará a cabo actividades relacionadas con el diseño, gerencia, construcción, comercialización, promoción e interventoría del PROYECTO, razón por la cual en ningún caso recibirá remuneración o contraprestación por las mismas. Dichas actividades son de única y exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO. En consecuencia queda entendido que el FIDEICOMISO se constituye un vehículo a través del cual el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO desarrollará las mencionadas actividades bajo su propia cuenta y riesgo, sin que la FIDUCIARIA o el FIDEICOMISO adquiera algún tipo de responsabilidad al respecto.

DÉCIMA QUINTA. BENEFICIARIOS DEL FIDEICOMISO:

Los BENEFICIARIOS son las personas en provecho de las cuales se celebra y ejecuta este contrato, son de diferentes clases, según los intereses de cada una y de la fase en que se encuentre el FIDEICOMISO.

Durante la FASE PRECONSTRUCTIVA serán BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO, el (los) FIDEICOMITENTES, respecto de los activos aportados por cada uno de ellos durante dicha fase.

Durante la FASE CONSTRUCTIVA, serán BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO:

Quienes suscribieron ACUERDOS DE ADHESIÓN, en virtud de los aportes por ellos realizados, conforme al registro que de dichas personas lleva la FIDUCIARIA. Su beneficio se encuentra vinculado al derecho a adquirir el ACTIVO INMOBILIARIO RESULTANTE DEL PROYECTO. Lo anterior, siempre y cuando se encuentre al día con sus aportes.

FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO, respecto de los recursos que queden en el FIDEICOMISO al momento de liquidar la FASE CONSTRUCTIVA y el FIDEICOMISO, siempre y cuando se hayan atendido los costos y gastos del FIDEICOMISO, la comisión fiduciaria, se hayan cubierto los pasivos del FIDEICOMISO, y se haya hecho entrega del beneficio a favor del FIDEICOMITENTE TRADENTE. Estos BENEFICIOS estarán representados en las utilidades del PROYECTO, en el momento de liquidarse la FASE CONSTRUCTIVA.

CESIONES:

El presente contrato se suscribe en atención a la calidad de las PARTES y, por tanto, una vez perfeccionado el presente CONTRATO, este podrá cederse, previa autorización escrita de la parte cedida, y de los ADQUIRENTES ADHERENTES. En el evento en que EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO / DESARROLLADOR/PROMOTOR/ ETC instruyan a la FIDUCIARIA para que ceda su posición contractual de fiduciario, dicha cesión requerirá la previa aprobación de los ADQUIRENTES ADHERENTES, para lo cual se surtirá el procedimiento establecido en el artículo 68 del Decreto 663 de 1993, en caso de llevarse a cabo la cesión los ADQUIRENTES ADHERENTES

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



Alianza
Fiduciaria



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA URBANA MB S.A.S., CONSTRUCTORA VALVERDE LM S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

que no acepten dicha cesión se podrán retirar sin que haya lugar al cobro de cualquier suma o sanción pactada como desistimiento.

Durante la FASE PRECONSTRUCTIVA y la FASE CONSTRUCTIVA, el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE podrán ceder la totalidad o parte de los derechos y las obligaciones correlativas, atendiendo a sus respectivas calidades que a ellas les corresponden en este contrato. Dicha cesión se efectuará mediante documento privado suscrito por cedente y cesionario en el cual conste el nombre, dirección y teléfono del cedente y cesionario, la declaración por la cual el cesionario manifiesta y conoce el contrato de fiducia constitutivo del FIDEICOMISO, el estado del mismo, y las obligaciones y derechos que adquiere en virtud de la cesión. Dicho documento de cesión deberá ser radicado en las oficinas de ALIANZA para que esta última manifieste su aceptación o no a la cesión. En todo caso, la cesión de las calidades de FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE o del responsable del desarrollo del PROYECTO, deberán contar con la previa de los ADQUIRENTES ADHERENTES durante cualquier fase del PROYECTO, para que estos manifiesten su intención de continuar o no en el PROYECTO, y en caso negativo podrá desistir de su vinculación sin que exista por tal hecho ningún tipo de sanción, igualmente sólo podrá perfeccionarse previo el consentimiento escrito del BANCO o ENTIDAD CREDITICIA mientras subsistan saldos insolutos del crédito constructor otorgado al FIDEICOMISO para el desarrollo del PROYECTO y esta previsión también deberá quedar claramente establecida en los contratos de ACUERDOS DE ADHESIÓN.

ALIANZA podrá solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones al texto del acuerdo de cesión, cuando considere que con el mismo se afectan derechos de terceros o de los PARTICIPES ADHERENTES, de los contratantes o de ALIANZA, así mismo, ALIANZA podrá objetar la vinculación de cesionarios mediante comunicación escrita en dicho sentido dirigida al cedente, sin que para ello se requiera motivación alguna.

Adicionalmente, en virtud de la cesión efectuada en los términos anteriores, y como requisito necesario para el registro de la misma en ALIANZA, el cesionario deberá suscribir un pagaré con espacios en blanco para que ALIANZA lo llene según las instrucciones que el otorgante dará y en las cuales se preverá que el valor del pagaré será por concepto de comisiones fiduciarias, costos y gastos a favor de ALIANZA, en desarrollo del objeto del presente contrato, durante la FASE PRECONSTRUCTIVA y la FASE CONSTRUCTIVA.

En todo caso, cuando la cesión sea respecto del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, el cesionario de éste deberá agotar el procedimiento de conocimiento del cliente y VINCULACIÓN establecido por ALIANZA FIDUCIARIA S.A., quien siempre se reservará el derecho a aceptar dicha cesión, sin que para ello deba manifestar motivación alguna y cumplir con todos los requisitos del sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo SARLAFT de que trata el Capítulo IV, Título IV Parte I de la Circular Básica Jurídica C.E. 029 DE 2014. Por el anterior motivo, ninguna cesión de la posición contractual del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE se podrá realizar si no cuenta con aprobación previa y expresa de la FIDUCIARIA.

DÉCIMA SEXTA. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS ADQUIRENTES ADHERENTES.

ADQUIRENTES ADHERENTES: Serán aquellas personas que suscriban el CONTRATO DE ADHESIÓN y se obliguen en virtud de dicho a entregar los recursos establecidos en el mismo al FIDEICOMISO y en virtud de lo cual adquieran el derecho a que les sea transferido, al TÍTULO JURÍDICO dispuesto en este CONTRATO, el derecho de dominio sobre la ACTIVO INMOBILIARIO RESULTANTE DEL PROYECTO, respecto de la cual se vincule, siempre y cuando haya realizado el aporte

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



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO
ENTRE CONSTRUCTORA URBANA MB S.A.S., CONSTRUCTORA VALVERDE LM S.A.S. Y
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

de la totalidad de las sumas de dinero a las que se obligó, conforme al respectivo **CONTRATO DE ADHESIÓN**

16.1. DERECHOS DE LOS ADQUIRIENTES ADHERENTES: Además de otros establecidos en el presente contrato, los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**, bajo el presente contrato de fiducia mercantil tienen derecho a:

1. A que la FIDUCIARIA les rinda cuentas de su gestión bajo los parámetros establecidos en el numeral 6.1.4.2.13.2 y 6.2.1 del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.
2. A la transferencia del derecho de dominio de la **ACTIVO INMOBILIARIO RESULTANTE DEL PROYECTO** objeto del respectivo **CONTRATO DE ADHESIÓN**, una vez haya culminado la construcción del **PROYECTO**, se haya legalizado el reglamento de propiedad horizontal en caso de aplicar y siempre y cuando se hayan cumplido las condiciones establecidas en este **CONTRATO** para el efecto.
3. En caso que no se cumplan las **CONDICIONES DE GIRO** dentro del plazo establecido en este contrato para el efecto, a que le sean restituidos los recursos que integren el encargo fiduciario constituido por el **ADQUIRIENTE ADHERENTE** en el **FONDO**, así como los rendimientos que la inversión de dichos recursos haya podido generar en el citado **FONDO**.
4. Una vez se cumplan las **CONDICIONES DE GIRO** y los recursos entregados en la etapa preoperativa sean puestos a disposición del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLES DEL PROYECTO**, tendrán derecho a ser informado de la ocurrencia de dicha situación en los términos de que trata el presente **CONTRATO**.
5. Solicitar el desistimiento del negocio y a que se le entreguen el saldo de los recursos aportados, descontando previamente las deducciones por concepto de penalidad, sanciones, comisión fiduciaria, impuestos, etc.
6. En caso de existir alguna queja o reclamación el **ADQUIRIENTE ADHERENTE** podrá contactarse con el Defensor del Consumidor Financiero: correo Electrónico: defensoriaalianzafiduciaria@ustarizabogados.com Teléfono: +601 (1) 6108161-+601 (1) 6108164-Dirección: Cra 11A # 96 - 51 Oficina 203 Edificio Oficity, Bogotá- Página Web: www.ustarizabogados.com.
7. Una vez se cumplan las **CONDICIONES DE GIRO** y los recursos entregados en la **FASE PRECONSTRUCTIVA** sean puestos a disposición del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO**, tendrán derecho a ser informado de la ocurrencia de dicha situación en los términos de que trata el presente **CONTRATO**.
8. A que durante la **FASE CONSTRUCTIVA** se registren en el **FIDEICOMISO** como **ADQUIRENTE ADHERENTE**.
9. A que la FIDUCIARIA les rinda cuentas de su gestión bajo los parámetros establecidos en el numeral 6.1.4.2.13.2 del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, sin perjuicio de la rendición de cuentas que les debe ser presentada por la FIDUCIARIA durante la **FASE PRECONSTRUCTIVA** y la **FASE CONSTRUCTIVA**.

LOS ADQUIRENTE ADHERENTES no contraen obligación alguna relacionada con el desarrollo del **PROYECTO**, no tendrán derechos ni obligaciones derivados del presente contrato de Fiducia Mercantil, diferentes del derecho a recibir la transferencia del **ACTIVO INMOBILIARIO RESULTANTE DEL PROYECTO** y a la obligación de entregar sus aportes a los que se obliga en virtud del respectivo **CONTRATO DE ADHESIÓN**.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los **ADQUIRENTE ADHERENTES** no tendrán derecho ni participación alguna en la definición del **PROYECTO**, ni en los excedentes del **FIDEICOMISO** durante la **FASE CONSTRUCTIVA**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La calidad de **ADQUIRENTE ADHERENTES** solo se adquiere cuando efectivamente se haya suscrito el **CONTRATO DE ADHESIÓN** y se hayan cumplido las **CONDICIONES DE GIRO**. Dichos **ADQUIRENTE**

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

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA URBANA MB S.A.S., CONSTRUCTORA VALVERDE LM S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

ADHERENTES solo podrán ceder su calidad de tal cuando así lo haya aprobado previamente el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO y ALIANZA.

16.2. OBLIGACIONES DE LOS ADQUIRIENTES ADHERENTES.

Las siguientes son obligaciones de los ADQUIRIENTES ADHERENTES:

1. Realizar los aportes al FONDO, a los que se obligan bajo el CONTRATO DE ADHESION, en los plazos y montos establecidos en el respectivo plan de pagos.
2. Abstenerse de entregar recursos al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO como consecuencia de la prohibición del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO de recibir recursos de los ADQUIRIENTES ADHERENTES establecida en la cláusula 5.2.20 del presente CONTRATO.
3. Obtener previa aprobación de la FIDUCIARIA y del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO, para la celebración de cesiones sobre los derechos derivados del CONTRATO DE ADHESION constituido.
4. Actualizar la información requerida por ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en cumplimiento de los sistemas de administración de riesgos por ella implementados.
5. Pagar por su cuenta la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del CONTRATO DE ADHESIÓN.
6. Informar por escrito a ALIANZA dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, cada vez que se modifiquen o cambien los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfono, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporten a la firma del presente contrato, con base en lo dispuesto por las circulares emitidas por la Superintendencia Financiera, sin perjuicio de la obligación de suministrar los documentos que deban ser entregados en virtud de actos y disposiciones legales o administrativas, relacionados con la obligación a que se hace referencia. Igualmente, se obliga a enviar fotocopia del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente contrato, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a aquel en que dichos documentos sean expedidos o presentados.
7. Suscribir los documentos conexos con el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO. Queda entendido que el FIDEICOMISO, ALIANZA no realizarán una verificación o seguimiento de los términos contenidos en dicha documentación, en atención a que los mismos corresponden a la relación de consumo existente entre el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO.

DÉCIMA SÉPTIMA. DESCUENTO POR RETIRO O DESISTIMIENTO

En el evento en que el ADQUIRIENTE ADHERENTE desista de adquirir ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO, en virtud de cada uno de los ACUERDOS DE ADHESIÓN que suscriban los ADQUIRIENTES ADHERENTES, descontará de la suma entregada por el ADQUIRIENTE ADHERENTE y/o de la generada por concepto de rendimientos, en cada FASE del FIDEICOMISO según corresponda, asumirán las sanciones establecidas en la cláusula denominada ACUERDO POR DESISTIMIENTO pactada en los ACUERDOS DE ADHESIÓN, cuyo valor corresponde a la relación de consumo existente FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO y el ADQUIRIENTES ADHERENTES, ALIANZA FIDUCIARIA S.A. en su calidad de sociedad fiduciaria y en su calidad de sociedad administradora y vocera del encargo fiduciario no ha participado en su estructuración y negociación y no hace parte de los textos aprobados por La Superintendencia Financiera De Colombia.

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



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA URBANA MB S.A.S., CONSTRUCTORA VALVERDE LM S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

Los ADQUIRIENTES ADHERENTES en virtud de lo establecido en los ACUERDOS DE ADHESIÓN por ellos suscritos, que desistan del negocio o incumplan con lo aquí previsto o con los pagos acordados con el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO, o incumplan con la entrega de los documentos exigidos para la constitución de las participaciones en el FONDO, asumirán como sanción a favor del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO la suma establecida en la cláusula ACUERDO POR DESISTIMIENTO pactada en los ACUERDOS DE ADHESIÓN, cuyo valor corresponde a la relación de consumo existente FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO y el ADQUIRIENTES ADHERENTE, ALIANZA FIDUCIARIA S.A. en su calidad de sociedad fiduciaria y en su calidad de sociedad administradora y vocera del encargo fiduciario no ha participado en su estructuración y negociación y no hace parte de los textos aprobados por La Superintendencia Financiera De Colombia, previo descuento de los impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo a que haya lugar; suma de dinero que será descontada de los dineros entregados por el ADQUIRIENTE ADHERENTE y/o de la generada por concepto de rendimientos, los recursos resultantes del descuento indicado anteriormente, serán puestos a disposición del ADQUIRIENTE ADHERENTE durante la vigencia de la FASE PRE-CONSTRUCTIVA, conforme los plazos dispuestos en el reglamento del FONDO contados desde la fecha de radicación por parte del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO del correspondiente desistimiento ante ALIANZA y durante la vigencia de la FASE CONSTRUCTIVA conforme los plazos dispuestos en el reglamento del FONDO contados a partir de la fecha de radicación del correspondiente desistimiento FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO y una vez se encuentren disponibles los recursos para la atención del señalado desistimiento conforme lo establecido en el presente contrato.

DÉCIMA OCTAVA. EXCEDENTES DEL PROYECTO:

Los excedentes que puedan producir los bienes fideicomitidos o los que puedan resultar en el activo del FIDEICOMISO al momento de la liquidación de la FASE DE CONSTRUCCIÓN del PROYECTO, serán para el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, después de pagar los pasivos del FIDEICOMISO, de levantar los gravámenes que pesen sobre los bienes del FIDEICOMISO y haber cancelado la remuneración y los demás gastos del Fideicomiso y haber hecho las transferencias a que hubiere lugar a los ADQUIRIENTES ADHERENTES.

Queda entendido que las unidades inmobiliarias que conforman el componente NO VIS del PROYECTO, serán restituidas al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, solo hasta el momento en el que se proceda con la liquidación de la FASE DE CONSTRUCCIÓN del PROYECTO, teniendo en cuenta las condiciones de entrega establecidas en la presente cláusula para los excedentes del PROYECTO.

DÉCIMA NOVENA. REMUNERACIÓN DE ALIANZA:

Como retribución por sus servicios, ALIANZA tendrá derecho a título de comisión a las siguientes sumas de dinero, la cual será pagada por FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO, así:

- A. POR LA ESTRUCTURACIÓN DEL PROYECTO la suma de dos millones de pesos mte (\$2.000.000), pagadera el mes de la firma del presente contrato de fiducia. Una comisión de administración cobrada de la siguiente manera:
- B. DURANTE LA FASE PRE CONSTRUCTIVA. Desde el momento de la constitución del FIDEICOMISO y hasta que se realice la primera vinculación se cobrará una comisión de la suma de cero punto cinco (0.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes, pagadera por mes o fracción, desde la primera vinculación y hasta la fecha de cumplimiento de las

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



Alianza
Fiduciaria



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA URBANA MB S.A.S., CONSTRUCTORA VALVERDE LM S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

CONDICIONES DE GIRO, se cobrará una comisión equivalente a DOS (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes, pagadera por mes o fracción.

C. DURANTE LA FASE CONSTRUCTIVA:

- Con posterioridad a la fecha de cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO se cobrará una comisión correspondiente ciento veinte millones de pesos (\$120.000.000) en veinticuatro (24) cuotas mensuales de cinco millones de pesos (\$5.000.000.00 Mcte) cada una. Esta comisión cubre hasta cien (100) pagos mensuales, cada pago adicional tendrá un costo de quince mil pesos M/cte (\$15.000.00) si se hace vía ACH.
- Por los recursos invertidos en los Fondos de Inversión Colectiva- ALIANZA (antes denominada Cartera Colectiva Alianza), la Fiduciaria tendrá derecho a la remuneración prevista en el Reglamento del FONDO. En siguientes eventos, la Fiduciaria tendrá derecho a las siguientes sumas, a título de remuneración:
- Una suma de CINCO MIL QUINIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$5.500.00) por cada tarjeta adicional a las unidades del PROYECTO.
- Una suma equivalente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente, por el registro de cada contrato de cesión de la calidad de FIDEICOMITENTE, dicha comisión estará a cargo de quien solicite el registro de la calidad de FIDEICOMITENTE.
- Una suma equivalente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente, por la suscripción de cada Otrosí al presente contrato fiduciario.
- Una suma equivalente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente, por el registro de cada contrato de cesión que soliciten los ADQUIRIENTES ADHERENTES esta comisión estará a cargo del ADQUIRIENTE ADHERENTE que solicite su registro como tal en el FIDEICOMISO.
- Pasados dos (2) meses desde el momento en el cual se canceló la última cuota de la FASE CONSTRUCTIVA y hasta la liquidación del fideicomiso, se cobrará una suma mensual equivalente a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes, pagaderos por mes o fracción.
- Por la asistencia del representante legal de ALIANZA a cualquier audiencia o diligencia judicial o extrajudicial de cualquier naturaleza relacionada con el FIDEICOMISO, se causará a favor de ALIANZA una comisión equivalente a la suma de UN (1) salario mínimo legal mensual vigente, esta comisión se cobrará por evento, es decir en aquellos casos en que en desarrollo de la diligencia o audiencia esta se suspenda o aplace, se causará la comisión a favor de ALIANZA todas y cada una de las veces en que deba de comparecer a la misma el representante legal de ALIANZA.
- En el caso de que surjan en desarrollo del FIDEICOMISO actuaciones que requieran la asistencia de funcionarios de ALIANZA, se cobrará la tarifa horas/hombre de la siguiente forma: Presidente: Un (1) salarios mínimos legales mensuales vigentes, Vicepresidente: cero punto siete (0.7) salarios mínimos legales mensuales vigentes, Gerente o Director de Negocios: cero punto cinco (0.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes. Esta remuneración se causará siempre y cuando la misma sea previamente acordada entre el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO y ALIANZA.
- Por cada documento legal adicional a lo pactado, que elabore, revise o suscriba la FIDUCIARIA, diferente del contrato fiduciario, se cobrará una suma equivalente a un (1) Salario Mínimo Legal Mensual vigente.

Cualquier gestión adicional no establecida en este contrato, será cobrada de manera independiente, previa aceptación de ALIANZA de las gestiones o finalidades solicitadas y de las partes respecto de su remuneración.

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



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO
ENTRE CONSTRUCTORA URBANA MB S.A.S., CONSTRUCTORA VALVERDE LM S.A.S. Y
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

PARÁGRAFO PRIMERO. La suscripción del contrato de cesión, por medio del cual ALIANZA cede su posición contractual de FIDUCIARIA, a otra sociedad fiduciaria, causará una comisión a favor de la FIDUCIARIA equivalente a diez (10) salarios mínimo legales mensuales vigentes. Es entendido que la FIDUCIARIA continuará prestando su servicio y devengando la comisión fiduciaria hasta la fecha en que asuma su gestión el nuevo administrador fiduciario.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Cualquier gestión adicional no establecida en este contrato, será cobrada de manera independiente, previa aceptación de ALIANZA de las gestiones o finalidades solicitadas y de las partes respecto de su remuneración.

PARÁGRAFO TERCERO, ALIANZA podrá abstenerse de realizar gestión alguna relacionada con el desarrollo del presente contrato si al momento en que sea solicitada se está en mora en la cancelación de la comisión fiduciaria a que tiene derecho.

PARÁGRAFO CUARTO. Estas comisiones generan IVA de acuerdo con la normatividad vigente.

PARÁGRAFO QUINTO. Las comisiones serán automáticamente descontadas de los recursos administrados y en caso de ser estos insuficientes, se solicitará su pago a los FIDEICOMITENTES

PARAGRAFO SEXTO. Todos los gastos del FIDEICOMISO incluyendo los bancarios, el gravamen a los movimientos financieros, papelería, entre otros, se atenderán prioritariamente de los recursos administrados y en caso de ser estos insuficientes, se solicitará su pago al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO, mediante la generación de la cuenta de cobro respectiva, según corresponda.

PARÁGRAFO SEPTIMO: cuando hubiere comisiones expresadas en sumas fijas serán ajustadas al 1º de enero de cada año, con base en el Índice de Precios al Consumidor certificado por el DANE para el año inmediatamente anterior.

PARÁGRAFO OCTAVO: EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO mediante la suscripción del presente contrato, autoriza a la FIDUCIARIA para que emita electrónicamente la factura derivada de la comisión fiduciaria a la cuenta de correo electrónico constructoravalverdesas@hotmail.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. La comisión fiduciaria será pagada de manera solidaria por quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE.

PARÁGRAFO NOVENO: Con la suscripción del presente contrato, el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO, autoriza e instruye irrevocablemente a la FIDUCIARIA para que debite recursos de otros productos administrados por la FIDUCIARIA, en los que el FIDEICOMITENTE sea titular, siempre que se presente incumplimiento en el pago de la comisión fiduciaria acá dispuesta, o en los casos en los que se soliciten recursos al FIDEICOMITENTE para la asunción de los costos y gastos del Patrimonio Autónomo. Para efectos de la ejecución de la instrucción anteriormente indicada, el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO expresamente manifiesta a la FIDUCIARIA que no se requiere ningún requisito adicional diferente a los aquí dispuestos.

VIGÉSIMA. VALOR DEL CONTRATO

El valor del presente contrato es la comisión fiduciaria.

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



Alianza
Fiduciaria



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA URBANA MB S.A.S., CONSTRUCTORA VALVERDE LM S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

VIGÉSIMA PRIMERA. COSTOS Y GASTOS

Los costos y gastos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo, defensa y disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual, judicial, arbitral o legal, al igual que la remuneración de la FIDUCIARIA serán a cargo del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO durante dicho periodo, quien desde ya autoriza a la FIDUCIARIA para que sean descontados de los recursos del FIDEICOMISO, dentro de los cinco primeros días del mes siguiente al de su causación con prelación a cualquier otra deducción.

Se considerará como costos y gastos del PATRIMONIO AUTÓNOMO, en cualquiera de las fases del FIDEICOMISO, entre otros los siguientes, los cuales serán descontados de los recursos del patrimonio autónomo en el siguiente orden de prioridad:

1. La comisión fiduciaria.
2. Los gastos bancarios.
3. El pago de los tributos (impuestos, tasa y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) y otros gastos que se causen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación de este contrato o de los actos y contratos en los cuales el FIDEICOMISO debe participar, de acuerdo con la ley o lo pactado que le corresponda asumir, todo de acuerdo con lo establecido en el parágrafo primero de la presente cláusula.
4. El pago de honorarios para la protección de los bienes del FIDEICOMISO, así como los gastos en que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir la FIDUCIARIA en defensa de los bienes del patrimonio autónomo.
5. El pago de las primas correspondientes a los seguros que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir la FIDUCIARIA en defensa de los bienes del FIDEICOMISO.
6. El pago del valor de las multas o sanciones que llegaren a causarse derivadas del desarrollo del contrato de fiducia mercantil.
7. Los gastos de viaje y otros gastos razonables en que incurra la FIDUCIARIA con ocasión del desarrollo de la gestión que le ha sido encomendada, cuando la cuantía exceda de cinco (5) salarios mínimos legales mensuales vigentes será necesaria la previa aprobación del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO.
8. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del FIDEICOMISO por solicitud FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO, la Superintendencia Financiera de Colombia o cualquier entidad administrativa o judicial.
9. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente entre el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO y la FIDUCIARIA con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
10. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del patrimonio autónomo.
11. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el buen desarrollo del objeto del contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: La totalidad de los gastos e impuestos que ocasione la transferencia de los bienes inmuebles para el posterior incremento al Patrimonio Autónomo, de conformidad con lo establecido en el presente contrato, será pagada, exclusiva y excluyentemente, por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO.

PARAGRAFO SEGUNDO: La FIDUCIARIA no asume con recursos propios gastos, costos o pagos derivados del presente contrato de fiducia mercantil.

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



48



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA URBANA MB S.A.S., CONSTRUCTORA VALVERDE LM S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

PARÁGRAFO TERCERO Durante las fases PRECONSTRUCTIVA y CONSTRUCTIVA, en el evento en que no existan recursos en el FIDEICOMISO, estos costos y gastos serán pagados solidaria y directamente por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO, quien los pagará a la FIDUCIARIA con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta de cobro por parte de ésta, en la dirección que se encuentre en sus registros. Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de la FIDUCIARIA, causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la ley. No obstante lo anterior, en los eventos en que el gasto sea previsible, la FIDUCIARIA solicitará los recursos a dicho FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO con una antelación de cinco (5) días hábiles.

PARAGRAFO CUARTO: En razón a que el presente contrato contiene una obligación expresa, clara y exigible a favor de ALIANZA y del FIDEICOMISO y a cargo del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO, el mismo presta mérito ejecutivo en virtud de lo dispuesto por el artículo 422 del Código General del Proceso Es así como para el efecto del cobro de dichas sumas, bastará la certificación suscrita por el Representante Legal de la FIDUCIARIA y su Revisor Fiscal o Contador, en la que consten las sumas adeudadas por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO bien sea por concepto de comisión fiduciaria o de costos y gastos del FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO QUINTO: Para garantizar el pago de la comisión fiduciaria, así como de los demás costos y gastos del FIDEICOMISO en los que incurra ALIANZA, FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO firma en favor de la FIDUCIARIA un pagaré en blanco con carta de instrucciones, el cual será diligenciado en el evento en que EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO incumpla el pago de las sumas adeudadas a la FIDUCIARIA.

VIGÉSIMA SEGUNDA. DURACIÓN

El presente contrato tendrá la duración necesaria para el desarrollo de su objeto, aplicando los plazos máximos establecidos para cada uno de los periodos.

VIGÉSIMA TERCERA. TERMINACIÓN

El presente contrato podrá terminar cuando se presente alguna de las causales previstas en el artículo 1240 del Código de Comercio, excepto las causales establecidas en los numerales sexto (6°) y décimo primero (11°) del mismo.

1. Por la renuncia de la FIDUCIARIA, cuando se den las causales del artículo 1232 del Código de Comercio.
2. Podrá darse por terminado este contrato en forma unilateral por parte de la FIDUCIARIA previo aviso a los ADQUIRIENTES ADHERENTES y/o al ACREEDOR FINANCIERO en los siguientes casos:
 - Por incumplimiento de (los) FIDEICOMITENTES de la obligación de actualizar la información a que se refiere el presente contrato de fiducia mercantil. Lo anterior, sin perjuicio de las obligaciones propias a cargo de la Fiduciaria contempladas en el Capítulo IV, Título IV Parte I de la Circular Básica Jurídica,
 - Cuando se presente mora en el pago de la comisión fiduciaria por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
 - Por haberse hallado limitaciones, gravámenes o circunstancias, que de acuerdo al estudio de títulos que se realice sobre los Inmuebles fideicomitados, no ofrezcan la seguridad jurídica necesaria para desarrollar el PROYECTO.

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



Alianza
Fiduciaria



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA URBANA MB S.A.S., CONSTRUCTORA VALVERDE LM S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

3. Cuando se presente una insuficiencia de recursos que impida el pago de la comisión fiduciaria y demás gastos del FIDEICOMISO por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
4. Por encontrarse el (los) FIDEICOMITENTES incluido en las listas para el Control de Lavado de Activos Vinculantes para Colombia (Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas, entre otras), y todas aquellas listas adicionales, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC), entre otras.

PARÁGRAFO. - El presente Contrato Fiduciario es de naturaleza irrevocable y, por lo tanto, EL (los) FIDEICOMITENTES no lo podrá dar por terminado de manera unilateral ni de común acuerdo con la FIDUCIARIA, sin la autorización previa y por escrito del BANCO o ENTIDAD CRÉDITICIA mientras existan saldos insolutos del crédito constructor otorgado al FIDEICOMISO para el desarrollo del PROYECTO

VIGÉSIMA CUARTA. LIQUIDACIÓN ANTICIPADA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO

Si no fuere posible iniciar la construcción del PROYECTO por cualquier circunstancia y fuere decidida por el (los) FIDEICOMITENTES y las partes acordaran la liquidación anticipada del PATRIMONIO AUTÓNOMO, antes de alcanzadas las CONDICIONES DE GIRO, ALIANZA deberá en su orden: (i) Restituírle a los ADQUIRENTES ADHERENTES los recursos por ellos aportados, con los rendimientos generados por la inversión de los mismos; y (ii) Restituírle al (el) FIDEICOMITENTES las sumas de dinero que haya aportado y los rendimientos que se hubieren generado, salvo la prorrata respectiva sobre los gastos efectuados con dichos recursos que hayan sido autorizados y los previamente efectuados. Así mismo se reintegrará el inmueble del FIDEICOMISO al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO previa cancelación de los costos de legalización a que haya lugar por parte de éste. De igual forma, serán de cargo del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO de ser procedentes, los gastos, costos, multas, y demás circunstancias que se hayan establecido en los respectivos contratos celebrados por cuenta de éste con los participes en la proyectada construcción del PROYECTO. A los terceros que hayan suscrito ACUERDOS DE ADHESION con el fin de adquirir un ACTIVO INMOBILIARIO RESULTANTE DEL PROYECTO, les serán restituidos los recursos por ellos entregados, con los rendimientos generados por la inversión de los mismos, si hay lugar a ellos.

VIGÉSIMA QUINTA. LIQUIDACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO A LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO:

Ocurrida la terminación del presente contrato, la gestión de la FIDUCIARIA deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directamente relacionados con la liquidación del PATRIMONIO AUTÓNOMO. Terminado el contrato por cualquiera de las causales previstas se procederá a su liquidación, en el siguiente orden:

1. (i) El pago de las sumas de dinero que se deban a la FIDUCIARIA por concepto de comisión, por haber asumido gastos que correspondían a los FIDEICOMITENTES. (ii) El pago de los gastos por concepto de tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden o nivel territorial o administrativo). (iii) Los demás gastos directos e indirectos en que incurra el FIDEICOMISO.
2. Una vez canceladas todas las obligaciones, los excedentes y activos remanentes se transferirán al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO, o a quien este designe dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la terminación del contrato.

PARAGRAFO PRIMERO: Queda entendido desde ahora que la liquidación del FIDEICOMISO en los términos establecidos en la presente cláusula se iniciará siempre y cuando todos los ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO

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



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO
ENTRE CONSTRUCTORA URBANA MB S.A.S., CONSTRUCTORA VALVERDE LM S.A.S. Y
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

comprometidas con **ADQUIRIENTES ADHERENTES** hayan sido transferidas a su favor según corresponda, lo cual deberá constar en el Certificado de Libertad y Tradición correspondiente a cada **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO**, y en ningún caso no podrán existir obligaciones pendientes a cargo del **FIDEICOMISO** y a favor de dichos **ADQUIRIENTES ADHERENTES**. Mientras lo establecido en el presente párrafo no ocurra, el **FIDEICOMISO** no podrá ser liquidado y se seguirá causando la comisión fiduciaria correspondiente a favor de **ALIANZA**.

PARAGRAFO SEGUNDO: Todos los gastos del **FIDEICOMISO** pendientes de pago que no pudieron ser cancelados con los recursos del mismo, serán asumidos automática y directamente por el **FIDEICOMISO**, quienes tendrán la calidad de deudores frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por los **FIDEICOMITENTES** y los **PARTÍCIPIES** antes mencionados con la firma del presente contrato o de los Contratos de Vinculación.

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

VIGÉSIMA SEXTA. INTERVENTORÍA

EL PROYECTO tendrá un **INTERVENTOR** de carácter técnico y administrativo designado por el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE / RESPONSABLE DEL PROYECTO** con observancia de los términos definidos en la cláusula primera del presente contrato, 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.

VIGÉSIMA SÉPTIMA. NOTIFICACIONES

Las partes para los fines de este contrato recibirán notificaciones en las direcciones indicadas en la caratula del presente contrato.

PARAGRAFO: En el evento que no sea posible la localización del (los) **FIDEICOMITENTES**, de los **BENEFICIARIOS** y/o de la persona encargada de impartir instrucciones necesarias para la ejecución y/o liquidación del contrato, según lo establecido en el mismo, luego del envío de dos comunicaciones escritas con intervalos de veinte (20) días calendario, requiriéndolo en tal sentido a la última dirección de correspondencia registrada en **ALIANZA**, se procederá con respecto a las personas localizables, de la siguiente manera:

- i. Si el objeto del contrato no se ha agotado, se entenderá que la **FIDUCIARIA** se encuentra autorizada expresamente y plenamente para realizar las gestiones tendientes para continuar con la ejecución del **FIDEICOMISO** de acuerdo con las instrucciones previstas en el presente contrato y dentro de los límites del objeto del mismo. La **FIDUCIARIA** realizará estas gestiones hasta concurrencia de los activos del **PATRIMONIO AUTONOMO** y en ningún caso estará obligada a cubrir con recursos propios los gastos necesarios para dicha ejecución. En caso que los recursos del **FIDEICOMISO** no sean suficientes, la **FIDUCIARIA** los solicitará al **BENEFICIARIO** o a la persona encargada de impartir instrucciones si son personas distintas de (los) **FIDEICOMITENTES**, y si estos tampoco aportan los recursos, LA **FIDUCIARIA** quedará facultada para terminar el contrato por ser imposible el cumplimiento de su objeto, y se procederá a la liquidación del **FIDEICOMISO**, de la forma que se establece en el numeral segundo siguiente.
- ii. Si el objeto del contrato se agotó, o de conformidad con el presente contrato se hace imposible el cumplimiento del mismo, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

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

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO
ENTRE CONSTRUCTORA URBANA MB S.A.S., CONSTRUCTORA VALVERDE LM S.A.S. Y
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

- A) Si existieren recursos liquidados en el FIDEICOMISO, que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados al (los) FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIO, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a ALIANZA para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación del (los) FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIO, según corresponda, constituya con dichos recursos un encargo fiduciario en el Fondo Abierto Alianza, siempre y cuando se hubieren atendido todos los costos y gastos del FIDEICOMISO.
- B) Si existen inmuebles o muebles en el FIDEICOMISO, que de conformidad con el presente contrato deban ser transferidos al (los) FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIO, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a ALIANZA para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación del (los) FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIO según corresponda, otorgue la escritura pública en el caso de los inmuebles, o celebre el documento privado de transferencia en el caso de los muebles, en virtud de la cual le sea transferido el bien inmueble a título de restitución de aporte o de beneficio, respectivamente. Queda entendido que la transferencia de los activos del FIDEICOMISO en el evento previsto en este numeral se realizará con los gravámenes que para ese momento recaigan sobre dichos activos.

VIGÉSIMA OCTAVA. AUTORIZACIÓN REPORTE Y CONSULTA A TRANSUNION S.A.:

El (los) FIDEICOMITENTES en general autorizan a ALIANZA o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor, a reportar, procesar, solicitar y divulgar a TransUnion S.A., o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como clientes de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, al cumplimiento de sus obligaciones.

VIGÉSIMA NOVENA: ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN Y MECANISMOS DE MITIGACION DE RIESGO:

La FIDUCIARIA tiene la obligación de adelantar por lo menos una vez al año, todas las gestiones necesarias, tendientes a la consecución de la información necesaria para actualizar la información de el (los) FIDEICOMITENTES para el cumplimiento de las disposiciones que se requieren para el cumplimiento de las normas relativas al Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT, exigidas por la Superintendencia Financiera. Lo anterior, sin perjuicio de la obligación de (los) FIDEICOMITENTES de entregar la información solicitada por la FIDUCIARIA para dar cumplimiento a la actualización de información, de acuerdo con lo establecido en el presente contrato.

ALIANZA aplicará, durante toda la vigencia del presente contrato a el (los) FIDEICOMITENTES, a sus cesionarios por otra parte desde su vinculación, y en general a los terceros que resulten partícipes en el desarrollo del presente contrato, los procedimientos que a continuación se describen, respecto de cada uno de los siguientes riesgos:

A. **RIESGO DE MERCADO Y LIQUIDEZ:** ALIANZA cuenta con herramientas tales como: políticas, límites, análisis técnico y fundamental (análisis estadístico de las variables y factores de riesgo que inciden sobre las decisiones de inversión), sistemas de información del mercado de valores, metodologías de valor en riesgo (VaR) que permiten calcular y controlar las posibles pérdidas por efectos de mercado y modelos de Back Testing y Stress Testing que permiten evaluar y ajustar el modelo de VaR. El (los) FIDEICOMITENTES exime a la FIDUCIARIA de la aplicación de los sistemas de administración de dichos riesgos respecto de aquellas inversiones diferentes a las efectuadas en fondos administrados por la FIDUCIARIA.

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

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA URBANA MB S.A.S., CONSTRUCTORA VALVERDE LM S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

B. RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACION DEL TERRORISMO: El riesgo LAFT se mitiga a través de la implementación y ejecución de un sistema de administración de riesgos que adoptó la FIDUCIARIA, dando cumplimiento a lo establecido en el Capítulo IV, del Título IV, de la Parte I de la Circular Básica Jurídica, y circulares externas de la Superintendencia Financiera de Colombia que las adicionan o modifican. Para tal efecto, la FIDUCIARIA cuenta con herramientas tecnológicas que a través de modelos estadísticos permite identificar comportamientos inusuales en las transacciones, jurisdicciones, clientes y canales de la entidad. Así mismo, cuenta con listas restrictivas que nos permiten validar si una persona tiene o ha tenido algún vínculo o mención en temas de lavado de activos y/o financiación de terrorismo. La plataforma tecnológica permite realizar oportunamente análisis de datos y procesamiento de información para la preparación y remisión de reportes internos y externos. La FIDUCIARIA cuenta con un sistema de monitoreo de alertas y casos, dejando la respectiva trazabilidad del análisis de las operaciones, desde las señales de alerta hasta la determinación de las operaciones que sean consideradas como sospechosas.

C. RIESGO DE EXTINCIÓN DE DOMINIO: Posibilidad de que el activo vea afectado por procesos o temas de extinción de dominio, que son de carácter imprescriptible, con la consecuente pérdida o afectación del bien.

D. RIESGO OPERATIVO: Para mitigar la exposición al riesgo, la Sociedad Fiduciaria aplica las disposiciones establecidas en el manual de Administración de Riesgo Operativo SARO fundamentado en los lineamientos del Capítulo XXIII de la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera.

Con relación a la exposición al riesgo operativo, se contempla la implicación legal y reputacional por la materialización de eventos relacionados a la funcionalidad del encargo fiduciario.

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

TRIGÉSIMA. COMITÉ FIDUCIARIO

Una vez sea registrado por parte de ALIANZA más de un FIDEICOMITENTE con facultad de impartir instrucciones, ALIANZA citará una reunión de quienes se encuentren registrados como FIDEICOMITENTES, al correo electrónico registrado en ALIANZA, con no menos de cinco (5) días de antelación a la fecha fijada para la correspondiente reunión, con el fin de que en dicha reunión se designe un número impar de personas que serán los miembros del comité fiduciario. El órgano así conformado tendrá la facultad de impartir a ALIANZA todas las instrucciones que conforme al presente contrato correspondan al FIDEICOMITENTE, tendrá la facultad de decidir sobre la realización de modificaciones al presente contrato. Su funcionamiento se regirá por las normas previstas en el Código de Comercio para la Asamblea General de Accionistas de las sociedades anónimas. Las decisiones de dicho comité constarán en acta cronológicamente numeradas firmadas por el presidente y el secretario de la respectiva reunión. Esta designación la realizarán un número plural de FIDEICOMITENTES que representen al menos la mitad más uno de los derechos fiduciarios en que se divide el FIDEICOMISO, no obstante, si transcurrida una hora no se hacen presentes un número plural de FIDEICOMITENTES que representen tal mayoría, los designará el FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES que se hagan presentes, con cualquier mayoría. Hasta tanto no se conforme de forma definitiva la integración del comité fiduciario, ALIANZA se abstendrá de llevar a cabo gestión alguna que requiera para su gestión una instrucción expresa.

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



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA URBANA MB S.A.S., CONSTRUCTORA VALVERDE LM S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

TRIGÉSIMA PRIMERA. MODIFICACIONES

El presente contrato solo podrá ser modificado por quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE y la FIDUCIARIA. Queda entendido que si dicha modificación implica de alguna manera modificación a un porcentaje que supere el diez por ciento (10%) del total de los **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO**, las **CONDICIONES DE GIRO**, derechos de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**, la descripción del **PROYECTO**, o las partes establecidas en este contrato, requerirá la previa aprobación de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**.

PARÁGRAFO: Las modificaciones al presente Contrato que de cualquier manera puedan llegar a afectar los derechos contemplados a favor del BANCO o ENTIDAD CREDITICIA, deberán ser autorizadas por ésta previamente y por escrito.

TRIGÉSIMA SEGUNDA. LEGISLACIÓN APLICABLE

El presente contrato se regulará por lo dispuesto en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1.993), en las normas del Código de Comercio Colombiano, y en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.

TRIGÉSIMA TERCERA. NULIDAD PARCIAL

Si cualquier disposición de este **CONTRATO** fuese prohibida, resultare nula, ineficaz o no 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 (los) **FIDEICOMITENTES** y para **LOS ADQUIRENTES ADHERENTES** y la **FIDUCIARIA**, a menos que la disposición prohibida, nula, ineficaz o inexigible fuese esencial al propio **CONTRATO** de manera que la interpretación o cumplimiento del mismo en ausencia de tal disposición no fuese posible.

TRIGÉSIMA CUARTA. ASPECTOS PUBLICITARIOS

EL (los) **FIDEICOMITENTES** tiene la obligación de expresar en todos los medios publicitarios que emplee para la promoción y venta del **PROYECTO**, que la **FIDUCIARIA** actúa única y exclusivamente como administradora del **FONDO** y de los recursos de este encargo fiduciario de manera que les resulte claro e inequívoco que ésta es la única participación que tiene la **FIDUCIARIA** en el **PROYECTO**, todo de conformidad con lo establecido en el Capítulo I del Título III de la Parte I de la Circular Externa No. 029 de 2014, expedida por la Superintendencia Financiera en lo atinente a las normas de publicidad.

TRIGÉSIMA QUINTA. INTEGRIDAD

El presente **CONTRATO** sustituye y deja sin efecto alguno cualquier pacto anterior entre las **PARTES** verbal o escrito, sobre el mismo objeto, y específicamente la propuesta presentada por la **FIDUCIARIA** y su aceptación por parte del (los) **FIDEICOMITENTES**, y por tanto las **PARTES** declaran que será el único que tiene valor entre ellas para regular sus obligaciones y derechos en relación con el objeto contractual pactado.

TRIGÉSIMA SEXTA- DECLARACIÓN SOBRE CARGA DE CLARIDAD CONJUNTA

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



51



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA URBANA MB S.A.S., CONSTRUCTORA VALVERDE LM S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

Aunque el texto del presente CONTRATO fue autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia, el (los) FIDEICOMITENTES tuvo la oportunidad de revisarlo con detenimiento, de entender su contenido y alcance, y por ello expresamente manifiesta que entiende todas y cada una de la cláusulas en él contenidas y los efectos que ellas tienen.

TRIGÉSIMA SÉPTIMA- SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

En caso de que surjan diferencias entre las PARTES por razón o con ocasión del presente negocio jurídico, serán resueltas por ellas mediante procedimientos de auto composición directa, tales como negociación directa, mediación o conciliación. Para tal efecto, las PARTES dispondrán de treinta días (30) hábiles contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra, por escrito en tal sentido, término este que podrá ser prorrogado de común acuerdo. Agotado el plazo anterior, las diferencias serán sometidas a la justicia ordinaria colombiana.

TRIGÉSIMA OCTAVA - MANEJO DE DATOS PERSONALES

De conformidad con lo establecido en la Ley 1266 de 2008, así como las normas que las modifiquen, sustituyan y/o deroguen, la FIDUCIARIA cumplirá con la política para el Tratamiento de los Datos Personales del (los) FIDEICOMITENTES y de los ADQUIRIENTES ADHERENTES. En tal sentido, los datos personales y/o la información que de conformidad con la normas en cita deba contar con protección especial, será tratada de acuerdo con la política para el tratamiento de datos, con lo dispuesto por la Ley y por la Constitución Política de Colombia. El (los) FIDEICOMITENTES y de los ADQUIRIENTES ADHERENTES, con la suscripción de este Contrato, autoriza a la FIDUCIARIA a recolectar, registrar, procesar, difundir, compilar, y a actualizar, los datos o información suministrada con ocasión del presente CONTRATO, sin vulnerar la obligación de confidencialidad prevista en este CONTRATO. Las políticas de tratamiento y manejo de datos se encuentran publicada en la página web de la FIDUCIARIA www.alianza.com.co.

De acuerdo con lo establecido en el numeral 5 del artículo 17 de la Ley 1266 de 2008 las peticiones, quejas o reclamos que se presenten en desarrollo del CONTRATO por parte de los ADQUIRIENTES ADHERENTES, (los) FIDEICOMITENTES con ocasión al manejo de los datos personales deberán ser presentadas en primer lugar ante FIDUCIARIA para agotar el requisito de procedibilidad establecido en la norma, en caso de que la solicitud no haya sido resuelta de forma favorable, puede acudir a la Superintendencia Financiera de Colombia para que la misma proceda a ordenar la corrección, actualización o eliminación de la información que atente contra su derecho fundamental al habeas data.

TRIGÉSIMA NOVENA. FATCA - CRS

Con ocasión del Acuerdo IGA (Intergovernmental Agreement) negociado entre el Gobierno de Colombia y el Gobierno de los Estados Unidos de América dentro del marco del Foreign Account Tax Compliance Act, FATCA, que hace parte de la Ley HIRE (Hire Incentives to Restore Employment), y dado que Alianza Fiduciaria S.A. ostenta la calidad de Foreign Financial Institution - FFI, el (los) FIDEICOMITENTES y el ADQUIRENTE ADHERENTE asumen la obligación de informar por escrito y mantener actualizada a la FIDUCIARIA, sobre la ocurrencia, bien sea en referencia al (los) FIDEICOMITENTES o EL ADQUIRENTE ADHERENTE o a sus beneficiarios finales y su condición o no de "Persona de EEUU", entendiéndose como tal a un ciudadano de EE.UU, una persona natural residente de los EE.UU o una persona obligada a tributar en EE.UU, una asociación de personas constituida en los EE.UU o de conformidad a la legislación de los EE.UU (esto de conformidad con el Código de Rentas de EE.UU).

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



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO
ENTRE CONSTRUCTORA URBANA MB S.A.S., CONSTRUCTORA VALVERDE LM S.A.S. Y
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

En el evento que el (los) FIDEICOMITENTES o EL ADQUIRIENTE ADHERENTE sea una "Persona de EEU", deberá informar el TIN (Taxpayer Identification Number) o SSN (Social Security Number) con el cual tributa, para lo cual debe remitir el formato W8 o W9 según corresponda, de conformidad con lo establecido en la Resolución 060 de 2015 de la Dirección de impuestos y Aduanas Nacionales DIAN.

Así mismo y en cumplimiento de la Resolución 119 de 2015 de la Dirección de impuestos y Aduanas Nacionales DIAN, respecto del cumplimiento del Estándar Común de Reporte (CRS) elaborado por la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE) el cual fue implementado por Colombia en su legislación local a partir del primero de enero de 2016, en un esfuerzo para combatir la evasión fiscal internacional.

En el evento que el (los) FIDEICOMITENTES o EL ADQUIRIENTE ADHERENTE estén obligados a tributar en una jurisdicción diferente a EE.UU y Colombia, deberá informar dicha jurisdicción, el TIN (Taxpayer Identification Number) o su equivalente. En concordancia con lo anterior, la información solicitada deberá reposar en los respectivos formatos de vinculación.

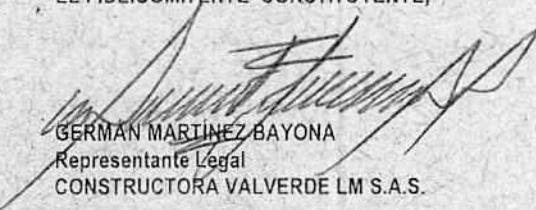
En su condición de FFI, la FIDUCIARIA tiene obligaciones que lograrán facilitar el intercambio automático de información tributaria entre países a un alto nivel, el Estándar requiere que las FFI lleven a cabo las siguientes actividades: Identificar aquellos clientes cuyas "cuentas reportables" y/o transacciones puedan ser incluidas en el alcance del régimen y obtener información adicional de Conocimiento del Cliente, por ejemplo, Número de Identificación Tributaria - NIT (Taxpayer Identification Number, TIN). Reportar anualmente la información especificada relacionada con aquellos clientes y sus cuentas y/o transacciones. Esta información será reportada a la autoridad de impuestos local (Dirección Nacional de Impuestos Nacionales DIAN), la cual reenviará al IRS, como la que posee interés legítimo en estos clientes, cuentas y transacciones.

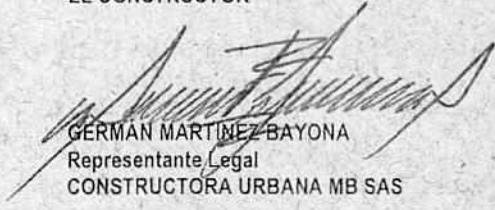
La FIDUCIARIA solicitará periódicamente al (los) FIDEICOMITENTES y al ADQUIRIENTE ADHERENTE la actualización de los datos aquí indicados y el (los) FIDEICOMITENTES o ADQUIRIENTE ADHERENTE ADHERENTES deben informar a la FIDUCIARIA cualquier cambio a través del diligenciamiento del formato dispuesto por ella para el efecto. De igual forma, sus modificaciones y actualizaciones deben ser informadas a la FIDUCIARIA mediante el diligenciamiento y entrega del formato de actualización de información dispuesto por la FIDUCIARIA.

Para constancia de lo anterior, se suscribe de manera manuscrita, mecánica, digitalmente, electrónicamente según sea el caso, en dos (2) ejemplares del mismo valor y tenor, el día primero (1) de julio de dos mil veintidós (2022).

EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE,

EL CONSTRUCTOR


GERMAN MARTINEZ BAYONA
Representante Legal
CONSTRUCTORA VALVERDE LM S.A.S.


GERMAN MARTINEZ BAYONA
Representante Legal
CONSTRUCTORA URBANA MB SAS

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



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO
ENTRE CONSTRUCTORA URBANA MB S.A.S., CONSTRUCTORA VALVERDE LM S.A.S. Y
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

LOS FIDEICOMITENTES TRADENTES

PEDRO CLAVER PRIETO PARDO
C.C. 17.052.664

BLANCA STELLA SANCHEZ DE PRIETO
C.C. 20.313.452

ALIANZA,

JUAN CARLOS CASTILLA MARTÍNEZ
Representante Legal
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.



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



t: (571) 644 7700
f: (571) 616 2711

Cra. 15 No. 82-99
Bogotá, Colombia

Bogotá D.C., abril 01 de 2024

Señores
Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda
Secretaría Distrital del Hábitat
Bogotá D.C.

REF: FIDEICOMISO VIS ARANOVA

FRANCISCO JOSE SCHWITZER SABOGAL, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 93.389.382 expedida en Ibagué, quien en su calidad de Representante legal obra en nombre y representación legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C. y legalmente constituida según consta en la Escritura Pública Número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaría Décima (10) del Círculo de Cali, calidad que acredita con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, todo lo cual consta en los certificados expedidos por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera, sociedad que obra única y exclusivamente en su condición de vocera del **FIDEICOMISO VIS ARANOVA**, Patrimonio Autónomo que figura como propietario inscrito del Inmueble ubicado en la Carrera 14 # 37-02, de Bogotá D.C., identificado con el folio de matrícula Inmobiliaria número: 50S-40790265, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Sur, por medio de la presente manifiesto que coadyuvo a la solicitud de radicación de documentos para la enajenación de inmuebles destinados a vivienda resultantes del proyecto de construcción denominado "Edificio VIS ARANOVA" los cuales serán elaborados y presentados por las sociedades **CONSTRUCTORA VALVERDE LM SAS**, identificada con el NIT 901.596.896, y **CONSTRUCTORA URBANA MB SAS**, identificada con NIT 900.602.622 ante esa Subsecretaría.

El autorizado queda ampliamente facultado para realizar las aclaraciones necesarias, presentar planos topográficos expedidos por topógrafo profesional, para aportar y solicitar pruebas, para realizar todos los tramites concernientes, para notificarse de la Resolución contentiva de la Aclaración, para sustituir, reasumir, recibir y en fin todo lo que considere necesario en cumplimiento del presente mandato y en defensa de nuestros legítimos derechos.

Atentamente,

FRANCISCO JOSE SCHWITZER SABOGAL
C.C. 93.389.382 de Ibagué
Representante Legal
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
Vocera del Fideicomiso Vis Aranova

Ana Milena Franco Ortega

Elaboró/Patricia Hoyos



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

Certificado generado con el Pin No: 240327781691618326

Nro Matrícula: 50S-40790265

Página 1 TURNO: 2024-125182

Impreso el 27 de Marzo de 2024 a las 11:11:59 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 15-12-2021 RADICACIÓN: 2021-74617 CON: ESCRITURA DE: 14-10-2021

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

AREA APROXIMADA DE 2.113.62 M2 QUE ESTA CONSAGRADOS CONFORME A LA ESC 2534 DEL 14 DE OCTUBRE 2021 NOTARIA 54 DE BOGOTA. SE ACTUALIZA EN ESTE PREDIO LO SIGUIENTE: PREDIO A ENGLOBALAR (6) LOTES UBICADOS EN LA CARRERA 14 N.37-02 SUR Y CALLE 37 SUR N.13L-60/54//50/44/40. SUS LINDEROS QUEDARON ASI: DEL PUNTO (1) AL PUNTO (2) EN 1.90MT. DEL PUNTO (2) AL PUNTO (3) EN 17.60MT. DEL PUNTO (3) AL PUNTO (4) EN 37.00MT. DEL PUNTO (4) AL PUNTO (5) EN 11.30MT. DEL PUNTO (5) AL PUNTO (6) EN 20.79MT. DEL PUNTO (6) AL PUNTO (7) EN 10.21MT. DEL PUNTO (7) AL PUNTO (8) EN 27.30MT. DEL PUNTO (8) AL PUNTO (9) EN 12.80MT. DEL PUNTO (9) AL PUNTO (10) EN 20.30MT. DEL PUNTO (10) AL PUNTO (1) Y ENCIERRA EN 39.40MT.. CON UN AREA TOTAL DE TERRENO DE 2220.55MT2. SEGUN ESCRITURA PUBLICA N.2534 DEL 14 DE OCTUBRE DE 2021, OTORGADA POR LA NOTARIA 54 DEL CIRCULO DE BOGOTA. LEY 1579 /2012.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

SANCHEZ DE PRIETO BLANCA STELLA ADQUIRIO POR COMPRAVENTA EL INMUEBLE CON MATRICULA 40566531 DE PRIETO PARDO HECTOR JULIO, PRIETO PARDO CARLOS EDUARDO, PARDO VDA DE PRIETO MARIA EMMA, PRIETO DE BASTOS ANA JUDITH, PRIETO DE HUERTAS BLANCA AMALIA, PRIETO DE PARDO ROSALBA PRIETO PARDO HECTOR JULIO, PRIETO PARDO CARLOS EDUARDO, PARDO VDA DE PRIETO MARIA EMMA, PRIETO DE BASTOS ANA JUDITH, PRIETO DE HUERTAS BLANCA AMALIA Y PRIETO DE PARDO ROSALBA ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE PRIETO PEDRO CLAVER SEGUN SENTENCIA DEL 19-09-72 JUZGADO 9 C CTO DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-178906. LOS INMUEBLES CON FOLIOS DE MATRICULAS INMOBILIARIAS 50S-40016327, 40016328, 40016329, 40016330 Y 40016331 FUERON ADQUIRIDOS POR SANCHEZ DE PRIETO BLANCA STELLA Y PRIETO PARDO PEDRO CLAVER POR DIVISION MATERIAL DE NIZO CONTRERAS MISAELE, BARRERA ECHEVERRIA ESTEBAN, LAGUNA CABALLERO GERARDO, ALVAREZ DE ARIZA CARMEN ALICIA, COBOS DE GARCIA BLANCA MARINA, BLANCO BRICEVO IMELDA, CUBAQUE BENITEZ IRENE, SUAREZ DE SANDOVAL MARIA CLETA, JIMENEZ BARRANTES CARLOS JULIO, RODRIGUEZ DE SACHICA MARIA ELISA, SACHICA GUSTAVO, TAVERA DE ALVAREZ MARIA SAGRARIO, MORENO ARIAS DORIS, RODRIGUEZ PANCHA MARINA, GUERRERO MUÑOZ CIPRIANO, NIO VDA DE RODRIGUEZ ANA ISABEL, GARCIA PARDO ROBERTO ENRIQUE, FONSECA FOSECA SEGUNDO ALBERTO, SUAREZ VDA DE GOMEZ ABIGAIL, GARCIA MANUEL ANTONIO, SANDOVAL BLANCA MIREYA, ARIZA BARRERA PEDRO ANTONIO, ROCHA DE GUALTERO AURA MARIA, GUALTERO PARADA JULIO HERNANDO, NAVARRETA BECERRA MARIA INES, MURCIA VDA DE GOMEZ ZULINDA, SANDOVAL MONTAÑEZ CARLOS JULIO, LEMUS VASQUEZ MARIA ARACELY, BECERRA VDA DE VILLAMIL BERTHA, RODRIGUEZ PAULINA, SANDOVAL FUNJENCIO, PRIETO DE NÚEZ MYRYAM, RODRIGUEZ DE LAGUNA OLIVA, CUBAQUE BENITEZ ELIZABETH, GALINDO PLAZAS JOSE JAIRO, PUENTES ANGARITA JUAN BAUTISTA SEGUN E.P. 8697 DEL 27-12-1988 DE LA NOTARIA 2 DE BOGOTA. CON REGISTRO A LOS FOLIOS 40016327/28/29/30/31.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

DETERMINACION DEL INMUEBLE: ✓

DESTINACION ECONOMICA:

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

50S - 40016327



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

Certificado generado con el Pin No: 240327781691618326

Nro Matrícula: 50S-40790265

Pagina 2 TURNO: 2024-125182

Impreso el 27 de Marzo de 2024 a las 11:11:59 AM

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

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

- 50S - 40016328
- 50S - 40016329
- 50S - 40016330
- 50S - 40016331
- 50S - 40566531

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 15-12-2021 Radicación: 2021-74617

Doc: ESCRITURA 2534 del 14-10-2021 NOTARIA 54 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ENGLOBE: 0919 ENGLOBE

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

A: PRIETO PARDO PEDRO CLAVER

CC# 17052664 X

A: SANCHEZ DE PRIETO BLANCA STELLA

CC# 20313452 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 01-12-2021 Radicación: 2021-74620

Doc: ESCRITURA 3008 del 23-11-2021 NOTARIA CINCUENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION ESC 2534/2021 EN CUANTO QUE FOLIO 40566531 SE CITO ERRADAMENTE EL AREA SIENDO CORRECTA 1.384.37 M2.

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

A: PRIETO PARDO PEDRO CLAVER

CC# 17052664 X

A: SANCHEZ DE PRIETO BLANCA STELLA

CC# 20313452 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 16-01-2023 Radicación: 2023-834

Doc: ESCRITURA 5700 del 22-11-2022 NOTARIA CUARENTA Y OCHO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$4,500,000,000

ESPECIFICACION: TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL: 0164 TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL

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

DE: PRIETO PARDO PEDRO CLAVER

CC# 17052664

DE: SANCHEZ DE PRIETO BLANCA STELLA

CC# 20313452

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *3*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2022-13538

Fecha: 01-12-2022

INCLUIDA LA COMPLEMENTACION SE TRASLADA DE LOS FOLIOS 40566531 Y 40016327/28/29/30/31 CONFORME AL ART.59 DE LA LEY 1579/2012 JCAG-CORREC61

...
...
...



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

Certificado generado con el Pin No: 240327781691618326

Nro Matrícula: 50S-40790265

Pagina 3 TURNO: 2024-125182

Impreso el 27 de Marzo de 2024 a las 11:11:59 AM

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

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

...

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

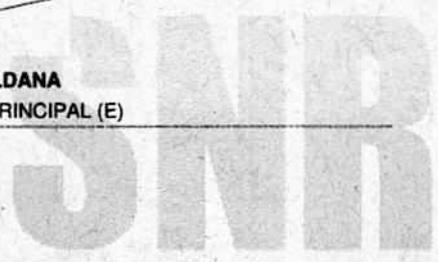
USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-125182

FECHA: 27-03-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**GLADYS URIBE ALDANA
REGISTRADORA PRINCIPAL (E)**



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

NOTARIA _____

=====
FORMATO DE CALIFICACION
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

MATRICULA INMOBILIARIA: _____
REFERENCIA CATASTRAL: _____
CHIP: _____
UBICACION DEL PREDIO: _____
NOMBRE O DIRECCION: _____

DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA

ESCRITURA _____ DIA: _____ MES: _____ AÑO: 2019
NOTARÍA == DE =====

NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO

CÓDIGO ESPECIFICACION VALOR DEL ACTO
(125) COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL \$ _____

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT. 860.531.315-3
como vocera del Patrimonio Autónomo denominado
FIDEÍCOMISO _____ NIT.
830.053.812-2

A: _____ C.C. _____
_____ C.C. _____

(315) CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA SIN CUANTÍA

DE: _____ C.C. _____
_____ C.C. _____

A FAVOR SUYO, DE SU CÓNYUGE O COMPAÑERO(A) PERMANENTE Y DE SUS HIJOS
MENORES DE EDAD

En la ciudad de _____, Departamento de _____, República de Colombia, donde
está ubicada la Notaría _____ del Círculo de _____, cuyo Notario Titular es
_____ en la fecha anteriormente señalada, se otorgó la escritura

calidad de apoderado especial del señor _____, mayor de edad, domiciliado y residente en _____, identificado con la cédula de ciudadanía número 93.389.382 expedida en Ibagué, en su calidad de representante legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, identificada con **NIT. 860.531.315-3**, sociedad de servicios financieros domiciliada en _____ D.C., legalmente constituida mediante escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de Febrero de mil novecientos ochenta y seis (1.986) otorgada en la Notaría Décima (10ª) del Círculo Notarial de Cali, todo lo cual consta en los certificados expedido por la Superintendencia Financiera el cual se adjunta al presente instrumento público para su protocolización, sociedad que actúa única y exclusivamente en su calidad de vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO** _____, patrimonio Autónomo identificado con el **NIT. 830.053.812-2**, quien en el texto de este instrumento público se denominará **LA VENDEDORA**.

2) _____, mayor de edad, domiciliado y residente en _____, identificado con la cédula de ciudadanía número _____, expedida en _____ y representante legal de la sociedad denominada _____, identificada con **NIT.** _____, con domicilio principal en _____, constituida mediante escritura pública número _____ (____) de fecha _____, otorgada en la Notaría _____ (____) del Círculo de _____, inscrita en la Cámara de Comercio de _____ el día _____ bajo el número _____ del Libro IX, con matrícula mercantil número _____, según acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de _____, que anexa para su protocolización, sociedad que para efectos de este contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE**.

3) _____, mayor(es) de edad, quien(es) se identificó (aron) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) _____, expedida en _____ domiciliado(s) en _____, de estado civil _____, obrando en su propio nombre, quien(es) para los efectos de este instrumento en lo sucesivo se denominará(n) **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**;

MANIFESTARON que celebran el presente **contrato de compraventa de vivienda de interés social** que se registrará e interpretará por las cláusulas contempladas en el presente instrumento y previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

CONSIDERACIÓN PRIMERA: Por medio de documento privado de fecha diez (10) de noviembre de dos mil diecisiete (2017), la sociedad _____ en calidad de Fideicomitente _____, _____, en calidad de fideicomitente _____, y **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, en calidad de FIDUCIARIA, celebraron un **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** constitutivo del patrimonio autónomo **FIDEICOMISO** _____.

CONSIDERACIÓN SEGUNDA: El Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria tiene por objeto que **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** como vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO** _____:

CONSIDERACIÓN CUARTA: Que en la actualidad los único FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO del FIDEICOMISO _____ son la sociedad _____ en calidad de Fideicomitente y _____ en calidad de fideicomitente aportante

CONSIDERACIÓN QUINTA: Que EL(LOS) COMPRADOR(ES) suscribió(eron) con EL FIDEICOMITENTE un contrato de promesa de compraventa sobre el inmueble objeto de la presente escritura.

CONSIDERACIÓN SEXTA: Que para dar cumplimiento a la citada promesa de compraventa y por ostentar **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** como vocera del FIDEICOMISO _____ la titularidad jurídica del inmueble prometido, se suscribe el presente instrumento de conformidad con lo establecido en las siguientes:

CLAUSULAS:

PRIMERA: OBJETO.- Por medio de la presente escritura pública **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** como vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO _____ transfiere a título de compraventa a favor de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** el derecho de dominio y la posesión material que actualmente tiene y ejerce sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s), que hace(n) parte del Proyecto _____, ubicado en la _____ de la actual nomenclatura urbana de _____ y que se individualiza de la siguiente manera:

APARTAMENTO NÚMERO

INCLUIR DENOMINACIÓN, AREA Y LINDEROS

PARQUEADERO NÚMERO

INCLUIR DENOMINACIÓN, AREA Y LINDEROS

Este(os) inmueble(s) se identifica(n) con el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria número(s) _____ y según el reglamento de propiedad horizontal le(s) corresponde un coeficiente de copropiedad del _____ por ciento (_____%).

PARAGRAFO PRIMERO: El(los) inmueble(s) se transfiere(n) con todas sus mejoras, anexidades, servidumbres, usos y costumbres.

PARAGRÁFO SEGUNDO: No obstante la anterior mención de cabida y linderos del(los) inmueble(s), la venta se hace como de **CUERPO CIERTO**, de tal suerte que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la aquí declarada no dará lugar a reclamo de las partes.

con _____ decímetros cuadrados (_____ M²) y está comprendido dentro de los siguientes linderos generales: _____

INCLUIR LINDEROS GENERALES

TERCERA: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.- El Proyecto _____ del que forma(n) parte el(los) inmueble(s) objeto de este contrato fué sometido a ser sometido al régimen de propiedad horizontal consagrado por la Ley 675 de 2.001, en los términos de la escritura pública número _____ (#____) del _____ (____) de _____ de dos mil _____ (2.0__) otorgada en la Notaría _____ (____) del Círculo de _____, registrada.

CUARTA: TRADICION.- ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO _____ adquirió el terreno donde se desarrolla el Proyecto _____ por transferencia de dominio a título de _____ que le hiciera(n) _____ según consta en la escritura pública número _____ (#____) del _____ (____) de _____ de dos mil ____ (2__) otorgada en la Notaría _____ (____) del Círculo de _____, registrada como anotación número _____ (#____) en el folio de matrícula inmobiliaria número _____.

La construcción del Proyecto _____, que accede al terreno, fue levantada por EL FIDEICOMITENTE, con sujeción a la **Licencia de Construcción** número _____ expedida el _____ por la **Curaduría Urbana** número _____ (#____) de _____ y **Resolución** número _____, expedida por la misma Curaduría y todas sus modificaciones y adiciones que para el efecto fueron otorgadas, en ejercicio del convenio contractual y de las autorizaciones conferidas para ello por EL FIDEICOMISO, en virtud de lo cual EL FIDEICOMITENTE declara que para el desarrollo de las mejoras que dicha construcción representa utilizó recursos propios, crédito y recursos que suministraron **LOS COMPRADORES**, de acuerdo con lo establecido sobre el particular en EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, recursos que fueron aportados al FIDEICOMISO _____.

QUINTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO. El precio pactado para el(los) inmueble(s) vendido(s) es la suma de _____ PESOS (\$) _____) moneda legal colombiana, que EL(LOS) COMPRADOR(ES) ya pagó(aron) y que LA VENDEDORA declara tener recibidos a satisfacción, de la siguiente forma:

5.1. _____ PESOS (\$) _____) moneda legal colombiana, con **recursos propios**.

5.2. _____ PESOS (\$) _____) moneda legal colombiana, con el producto de la **cuenta de ahorro programado** número _____ del BANCO _____.

5.3. _____ PESOS (\$) _____) moneda legal colombiana, con el producto de las **cesantías** que tiene(n) depositadas en el **Fondo de Cesantías** _____.

5.4. _____ PESOS (\$) _____) moneda legal colombiana, con el

BENEFICIARIOS	IDENTIFICACIÓN
	MENOR DE EDAD
	MENOR DE EDAD

5.5. El saldo o sea la suma de _____ que serán cancelados con el producto del préstamo que por la misma suma le ha sido otorgado a EL(LOS) COMPRADOR(ES) por el Banco _____, que será garantizado con hipoteca en primer grado a su favor sobre este(os) mismo(s) inmueble(s) y una vez cumplidos los requisitos por ella exigidos para la liquidación del crédito otorgado cuyo producto autoriza(n) desde ahora abonarlo a LA VENDEDORA.

PARÁGRAFO PRIMERO: Las personas que integran el hogar beneficiario del subsidio de vivienda, dejan constancia expresa, que autorizan desde ya a _____ para que realice el giro correspondiente del valor de este subsidio a favor de **LA VENDEDORA** sociedad **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** como vocera del **FIDEICOMISO** _____ identificado con **NIT. 830.053.812-2**, previa verificación que el plan cumple con los requisitos establecidos y exigidos por las distintas normas que reglamentan el subsidio familiar de vivienda.

PARAGRAFO SEGUNDO: Mediante la suscripción del presente instrumento el **FIDEICOMITENTE** en su calidad de enajenador conforme se encuentra definido en el artículo 2 de la Ley 1796 de 2016 y en el contrato de fiducia manifiesta bajo la gravedad de juramento que el valor acordado en este documento: i. atañe al acordado entre las partes y que el mismo corresponde al valor comercial del inmueble; ii. el valor de los inmuebles objeto de transferencia está conformado por todas las sumas pagadas para su adquisición; iii. Que no se han acordado o pactado sumas de dinero adicionales a las declaradas en esta escritura pública y que no han sido entregadas o recibidas por el adquirente y fideicomitente, respectivamente; iv. Que el valor incluido en la presente escritura pública es el real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente; vi. Que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de esta escritura pública; vii. Que el valor definido en esta escritura pública corresponde al valor de mercado declarado; viii. Que la **FIDUCIARIA** en su calidad de vocero y administrador del Fideicomiso que transfiere y como sociedad de servicios financieros no participó en la determinación del valor del inmueble objeto de transferencia.

SEXTA: VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.- El(los) inmueble(s) objeto de este contrato es una **vivienda de interés social** en los términos de las Leyes 9ª de 1.989, 49 de 1.990, 3ª de 1.991, 388 de 1.997 y 812 de 2.003 y las demás normas que las adicionen, desarrollen y reformen.

SEPTIMA: LIBERTAD Y SANEAMIENTO.- LA FIDUCIARIA como vocera del **FIDEICOMISO** _____, en lo que le corresponde, manifiesta que el(los) inmueble(s) que se transfiere(n) por la presente escritura pública no ha(n) sido enajenado(s) o transferido(s) por acto anterior al presente, ni arrendado(s) por escritura pública, ni dado(s) en anticresis, usufructo, uso o habitación, que su dominio está libre de condiciones resolutorias, medidas cautelares, patrimonio de familia, afectación a vivienda familiar y limitaciones de dominio, salvo las derivadas del Régimen de Propiedad Horizontal al cual se encuentra(n) sometido(s).

razón del mismo acto constitutivo a salir al saneamiento respecto de los vicios de evicción y redhibitorios de las unidades resultantes, sin perjuicio de las acciones legales que correspondan.

OCTAVA: SERVICIOS PÚBLICOS- El(los) inmueble(s) vendido(s) cuenta(n) con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, redes telefónicas y de gas exigidos por las Autoridades Distritales. La consecución y el pago de los derechos de la línea telefónica privada y de la conexión interna de gas natural domiciliario del(los) inmueble(s) serán por cuenta y riesgo de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**.

PARAGRAFO. De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 90 de la Ley 142 de 1.994 y a la reglamentación de esta norma contenida en el artículo 21 de la Resolución CREG 108 de 1998 y en las normas que regulan la prestación de servicio de energía, será de cargo de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** el costo de los servicios de la conexión domiciliaria del servicio de energía de la vivienda adquirida por esta escritura, el cual será cobrado por _____ en las respectivas factura mensuales de energía.

NOVENA: IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES.- EL FIDEICOMISO manifiesta que el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato se encuentra(n) a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorización y demás erogaciones, ya sean de orden Nacional, Departamental, Municipal o Distrital hasta la fecha de la presente escritura pública, y que serán de cargo de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, todos los que se causen, liquiden o cobren a partir de dicha fecha. **EL FIDEICOMITENTE** _____ **DEL PROYECTO** _____ concurrirá a la defensa de **ALIANZA** si fuere reclamada o demandada por los eventos previstos en la presente cláusula, sin perjuicio de que **ALIANZA** se reserve el derecho de repetir contra éste si fuere perseguida por razón de la responsabilidad que a ellos corresponde en virtud de lo estipulado en EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL _____ **DEL PROYECTO** quedó obligado a obtener el desenglobe de las unidades que forman el Proyecto _____ ante el Departamento Administrativo de Catastro Distrital de _____.

PARÁGRAFO SEGUNDO: No obstante lo anterior **EL FIDEICOMISO**, en cumplimiento de lo reglado por el artículo 116 de la Ley 9ª de 1.989, a la fecha ha cancelado el monto total por concepto del Impuesto Predial Anual del(los) inmueble(s) que se transfiera(n) por virtud de la presente escritura pública, para la obtención del comprobante fiscal necesario para el otorgamiento de la misma. No obstante lo anterior, como se manifestó **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** estará(n) obligado(s) a asumir todas las sumas liquidadas, reajustadas, que se causen y/o cobren, en relación con contribuciones de valorización por beneficio general y/o local, impuestos, cuotas, tasas, contribuciones, impuesto de plusvalía, gravámenes de carácter Nacional, Departamental y/o Municipal que se hagan exigibles sobre el inmueble objeto de este contrato, con posterioridad a la tradición del derecho de dominio, que sea generado por la autoridad competente.

DÉCIMA: ENTREGA.- EL FIDEICOMISO en lo que corresponde y **EL FIDEICOMITENTE** _____ hará entrega real y material del(los) inmueble(s) transferidos a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** el día _____ de _____.

La entrega se realizará mediante ACTA suscrita por **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** y **EL FIDEICOMITENTE** _____ En la ACTA _____

más formalidad será prueba plena de dicha entrega el Acta que se firme entre **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** y LA GERENCIA DEL PROYECTO.

DÉCIMA PRIMERA: RADICACIÓN DE DOCUMENTOS.- EL _____ **DEL PROYECTO** radicó ante la **Dirección Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat**, los documentos requeridos para el ejercicio de la actividad de enajenación de los inmuebles destinados a vivienda, bajo el número de **Radicación** _____ del _____ () de _____ de dos mil _____ (), de conformidad con el Artículo 71 de la Ley 962 de 2005 y su Decreto reglamentario 2.180 de 2006.

DÉCIMA SEGUNDA: GASTOS.- Los gastos notariales derivados de la transferencia de dominio que a título de compraventa se celebra por esta escritura pública serán pagados por mitades entre **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** y **EL FIDEICOMITENTE** _____. Los correspondientes al pago del impuesto de registro y los derechos registrales del mismo acto serán en su totalidad a cargo de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**.

EL(LOS) COMPRADOR(ES), de las condiciones civiles ya anotadas, manifiesta(n):

- A. Que acepta(n) esta escritura y en especial la transferencia de dominio a título de compraventa que en ella se contiene a su favor y las estipulaciones que se hacen por estar todo a su entera satisfacción.
- B. Que acepta(n) recibir el(los) inmueble (s) que por esta escritura adquiere(n), en la fecha pactada para tal efecto, junto con las áreas y bienes comunes, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal, **renunciando expresamente a cualquier condición resolutoria** derivada de la forma de entrega aquí pactada.
- C. Que conoce(n) y acepta(n) el reglamento de propiedad horizontal a que está(n) sometido(s) los inmuebles que adquiere(n) y se obliga(n) a acatarlo y respetarlo en su totalidad, al igual que todas sus modificaciones.
- D. Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 60 de la Ley 9ª de 1.989 y la Ley 3ª de 1.991, **CONSTITUYE(N) PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE** sobre la unidad de vivienda que adquiere(n) mediante este contrato, plenamente descrita y alinderada en la cláusula primera de este mismo instrumento público, **a favor suyo, de su cónyuge y/o compañero(a) permanente, de su(s) hijo(s) menor(es) actual(es) o de los que llegare a tener**, patrimonio que se registrá para todos los efectos legales por las citadas normas.
- E. Que mediante la presente escritura pública declara(n) a paz y salvo al **FIDEICOMISO** _____ respecto del beneficio de área que en el mismo les correspondía y en relación con la transferencia aquí contenida declara(n) que se cumplió con lo establecido en **EL CONTRATO DE FIDUCIA** y en la **PROMESA DE COMPRAVENTA**, en razón a lo cual no habrá lugar a reclamo alguno por ningún concepto contra **LA FIDUCIARIA** y/o **EL FIDEICOMISO**.
- F. Que con el otorgamiento de la presente escritura **EL** _____ **DEL PROYECTO**, así como **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, dan cumplimiento a las obligaciones surgidas de la Promesa de Compraventa que **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** suscribió(aron) con **EL** _____ **DEL PROYECTO**.

G. Que conoce(n) y acepta(n) que ni **EL FIDEICOMISO** ni **LA FIDUCIARIA** obran como

vicios redhibitorios y de evicción que pudieren llegar a presentarse.

H. Que para todos los efectos que correspondan ratifica(n) las autorizaciones dadas en el párrafo de la cláusula quinta.

I. Que para todos los efectos que correspondan ratifica(n) lo expresado en la cláusula séptima en los términos referidos del artículo 21 de la Ley 1537 de 2012.

EL FIDEICOMITENTE dentro del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO
_____ manifestó:

1º Que acepta para su representada la escritura y en especial la transferencia a título de compraventa que en ella se contiene a favor de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** y las estipulaciones que se hacen por estar a su entera satisfacción.

2º Que saldrá al saneamiento de los vicios de evicción y redhibitorios del Proyecto _____ en sí mismo y de las unidades resultantes, en los términos de Ley.

3º. Que por lo dicho, declara que ni **LA FIDUCIARIA** ni **EL FIDEICOMISO** obraron en desarrollo del Fideicomiso como constructores, ni interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del Proyecto _____ y por lo tanto no están obligados frente a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** por la terminación de las unidades inmobiliarias, la calidad de la obra, la entrega de las mismas, los aspectos técnicos relacionados con la construcción de los inmuebles transferidos o de los vicios redhibitorios o de evicción que pudieran llegar a presentarse por estos conceptos.

4º Que declara conocer y aceptar las obligaciones contraídas en virtud de la presente escritura y, en caso de incumplirlas, acepta las respectivas responsabilidades.

5º Que declara a paz y salvo al **FIDEICOMISO** respecto de la transferencia celebrada por esta escritura, para todos los efectos a que haya lugar.

***** HASTA AQUÍ LA MINUTA *****

NOTARIA _____

**FORMATO DE CALIFICACION
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO**

MATRICULA INMOBILIARIA: _____
REFERENCIA CATASTRAL: _____
CHIP: _____
UBICACION DEL PREDIO: _____
NOMBRE O DIRECCION: _____

DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA

ESCRITURA _____ DIA: _____ MES: _____ AÑO: 20____
NOTARÍA === DE =====

NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO

CÓDIGO (125)	ESPECIFICACION	VALOR DEL ACTO
	COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	\$ _____
DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del Patrimonio Autónomo denominado		NIT. 860.531.315-3
830.053.812-2		NIT.
A: _____		C.C. _____
		C.C. _____

(315)	CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA	SIN CUANTÍA
DE: _____		C.C. _____
		C.C. _____

A FAVOR SUYO, DE SU CÓNUGE O COMPAÑERO(A) PERMANENTE Y DE SUS HIJOS MENORES DE EDAD

En la ciudad de _____, Departamento de _____, República de Colombia, donde está ubicada la Notaría _____ del Círculo de _____, cuyo Notario Titular es _____, en la fecha anteriormente señalada, se otorgó la escritura pública que se consigna en los siguientes términos:

1) _____, mayor de edad, domiciliado en _____, identificado con la cédula de ciudadanía número _____, expedida en _____, quien obra en nombre y representación en calidad de apoderado especial del señor _____, mayor de edad, domiciliado y residente en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número _____ expedida en _____, en su calidad de representante legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, identificada con **NIT. 860.531.315-3**, sociedad de servicios financieros domiciliada en Bogotá D.C., legalmente constituida mediante escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de Febrero de mil novecientos ochenta y seis (1.986) otorgada en la Notaría Décima (10ª) del Círculo Notarial de Cali, todo lo cual consta en los certificados expedido por la Superintendencia Financiera el cual se adjunta al presente instrumento público para su protocolización, sociedad que actúa única y exclusivamente en su calidad de vocera del patrimonio autónomo denominado _____, patrimonio Autónomo identificado con el **NIT. 830.053.812-2**, quien en el texto de este instrumento público se denominará **LA VENDEDORA**.

2) _____, mayor de edad, domiciliado y residente en _____, identificado con la cédula de ciudadanía número _____, expedida en _____ y representante legal de la sociedad denominada _____, identificada con **NIT. _____**, con domicilio principal en _____, constituida mediante escritura pública número _____ (____) de fecha _____, otorgada en la Notaría _____ (____) del Círculo de _____, inscrita en la Cámara de Comercio de _____ el día _____ bajo el número _____ del Libro IX, con matrícula mercantil número _____, según acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de _____, que anexa para su protocolización, sociedad que para efectos de este contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE**.

3) _____, mayor(es) de edad, quien(es) se identificó (aron) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) _____, expedida en _____ domiciliado(s) en _____, de estado civil _____, obrando en su propio nombre, quien(es) para los efectos de este instrumento en lo sucesivo se denominará(n) **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**;

MANIFESTARON que celebran el presente **contrato de compraventa de vivienda de interés social** que se registrará e interpretará por las cláusulas contempladas en el presente instrumento y previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

CONSIDERACIÓN PRIMERA: Por medio de documento privado de fecha diez (10) de noviembre de dos mil diecisiete (2017), la sociedad _____ en calidad de Fideicomitente _____, _____, en calidad de fideicomitente aportante, y **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, en calidad de FIDUCIARIA, celebraron un CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA constitutivo del patrimonio autónomo _____.

CONSIDERACIÓN SEGUNDA: El Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria tiene por objeto que **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** como vocera del Patrimonio Autónomo denominado _____:

"aquí el objeto."

CONSIDERACION TERCERA: Mediante documento privado, el día ____ (__) de ____ de ____ mil ____ (__) se suscribió un _____, mediante el cual _____

CONSIDERACIÓN CUARTA: Que en la actualidad los único FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO del _____ son la sociedad _____ en calidad de Fideicomitente gerente y _____, en calidad de fideicomitente _____

CONSIDERACIÓN QUINTA: Que EL(LOS) COMPRADOR(ES) suscribió(eron) con EL FIDEICOMITENTE un contrato de promesa de compraventa sobre el inmueble objeto de la presente escritura.

CONSIDERACIÓN SEXTA: Que para dar cumplimiento a la citada promesa de compraventa y por ostentar **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** como vocera del _____ la titularidad jurídica del inmueble prometido, se suscribe el presente instrumento de conformidad con lo establecido en las siguientes:

CLAUSULAS:

PRIMERA: OBJETO.- Por medio de la presente escritura pública **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** como vocera del patrimonio autónomo denominado _____ transfiere a título de compraventa a favor de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** el derecho de dominio y la posesión material que actualmente tiene y ejerce sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s), que hace(n) parte del Proyecto _____, ubicado en la _____ de la actual nomenclatura urbana de _____ y que se individualiza de la siguiente manera:

APARTAMENTO NÚMERO

INCLUIR DENOMINACIÓN, AREA Y LINDEROS

PARQUEADERO NÚMERO

INCLUIR DENOMINACIÓN, AREA Y LINDEROS

Este(os) inmueble(s) se identifica(n) con el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria número(s) _____ y según el reglamento de propiedad horizontal le(s) corresponde un coeficiente de copropiedad del _____ por ciento (_____%).

PARAGRAFO PRIMERO: El(los) inmueble(s) se transfiere(n) con todas sus mejoras, anexidades, servidumbres, usos y costumbres.

PARAGRÁFO SEGUNDO: No obstante la anterior mención de cabida y linderos del(los) inmueble(s), la venta se hace como de **CUERPO CIERTO**, de tal suerte que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la aquí declarada no dará lugar a reclamo de las partes.

SEGUNDA: LINDEROS GENERALES.- El Proyecto _____, del cual hace(n) parte el(los) inmueble(s) objeto de esta negociación, se desarrolla en un terreno identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número _____, con la cédula catastral número _____ y con el Código Homologado de Identificación Predial CHIP _____, que tiene un área total aproximada de _____ metros cuadrados con _____ decímetros cuadrados (_____ M²) y está comprendido dentro de los siguientes **linderos generales:** _____

INCLUIR LINDEROS GENERALES

TERCERA: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.- El Proyecto _____ del que forma(n) parte el(los) inmueble(s) objeto de este contrato fué sometido fue sometido al régimen de propiedad horizontal consagrado por la Ley 675 de 2.001, en los términos de la escritura pública número _____ (#_____) del _____ (____) de _____ de dos mil _____ (2.0____) otorgada en la Notaría _____ (____) del Círculo de _____, registrada.

CUARTA: TRADICION.- ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del Patrimonio Autónomo denominado _____ adquirió el terreno donde se desarrolla el Proyecto _____ por transferencia de dominio a título de

_____ que le hiciera(n) _____ según consta en la escritura pública número _____ (# _____) del _____ (____) de _____ de dos mil ____ (2____) otorgada en la Notaría _____ (____) del Circulo de _____, registrada como anotación número _____ (#____) en el folio de matrícula inmobiliaria número _____.

La construcción del Proyecto _____, que accede al terreno, fue levantada por EL FIDEICOMITENTE, con sujeción a la **Licencia de Construcción** número _____ expedida el _____ por la **Curaduría Urbana** número _____ (# _____) de _____ y **Resolución** número _____, expedida por la misma Curaduría y todas sus modificaciones y adiciones que para el efecto fueron otorgadas, en ejercicio del convenio contractual y de las autorizaciones conferidas para ello por **EL FIDEICOMISO**, en virtud de lo cual **EL FIDEICOMITENTE** declara que para el desarrollo de las mejoras que dicha construcción representa utilizó recursos propios, crédito y recursos que suministraron **LOS COMPRADORES**, de acuerdo con lo establecido sobre el particular en **EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, recursos que fueron aportados al _____.

QUINTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio pactado para el(los) inmueble(s) vendido(s) es de _____ **PESOS** (\$ _____) moneda legal colombiana, que **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** ya pagaron y que **LA VENDEDORA** declara tener recibidos a satisfacción.

PARAGRAFO PRIMERO: Mediante la suscripción del presente instrumento **EL FIDEICOMITENTE** en su calidad de enajenador conforme se encuentra definido en el artículo 2 de la Ley 1796 de 2016 y en el contrato de fiducia manifiesta bajo la gravedad de juramento que el valor acordado en este documento: i. Ataño al acordado entre las partes y que el mismo corresponde al valor comercial del inmueble; ii. El valor de los inmuebles objeto de transferencia está conformado por todas las sumas pagadas para su adquisición; iii. Que no se han acordado o pactado sumas de dinero adicionales a las declaradas en esta escritura pública y que no han sido entregadas o recibidas por el adquirente y fideicomitente, respectivamente; iv. Que el valor incluido en la presente escritura pública es el real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente; vi. Que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de esta escritura pública; vii. Que el valor definido en esta escritura pública corresponde al valor de mercado declarado; viii. Que la **FIDUCIARIA** en su calidad de vocero y administrador del Fideicomiso que transfiere y como sociedad de servicios financieros no participó en la determinación del valor del inmueble objeto de transferencia.

SEXTA: VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.- El(los) inmueble(s) objeto de este contrato es una **vivienda de interés social** en los términos de las Leyes 9ª de 1.989, 49 de 1.990, 3ª de 1.991, 388 de 1.997 y 812 de 2.003 y las demás normas que las adicionen, desarrollen y reformen.

SEPTIMA: LIBERTAD Y SANEAMIENTO.- LA FIDUCIARIA como vocera del _____, en lo que le corresponde, manifiesta que el(los) inmueble(s) que se transfiere(n) por la presente escritura pública no ha(n) sido enajenado(s) o transferido(s) por acto anterior al presente, ni arrendado(s) por escritura pública, ni dado(s) en

anticresis, usufructo, uso o habitación, que su dominio está libre de condiciones resolutorias, medidas cautelares, patrimonio de familia, afectación a vivienda familiar y limitaciones de dominio, salvo las derivadas del Régimen de Propiedad Horizontal al cual se encuentra(n) sometido(s).

PARÁGRAFO: Según lo establecido en el contrato de fiducia mercantil constitutivo del Patrimonio Autónomo denominado _____, **EL FIDEICOMITENTE GERENTE junto al FIDEICOMITENTE** _____ quedó obligado al saneamiento por evicción del terreno donde se levanta el Proyecto _____ y, por su parte, **LOS FIDEICOMITENTES** quedaron obligados en razón del mismo acto constitutivo a salir al saneamiento respecto de los vicios de evicción y redhibitorios de las unidades resultantes, sin perjuicio de las acciones legales que correspondan.

OCTAVA: SERVICIOS PÚBLICOS- El(los) inmueble(s) vendido(s) cuenta(n) con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, redes telefónicas y de gas exigidos por las Autoridades Distritales. La consecución y el pago de los derechos de la línea telefónica privada y de la conexión interna de gas natural domiciliario del(los) inmueble(s) serán por cuenta y riesgo de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**.

PARAGRAFO. De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 90 de la Ley 142 de 1.994 y a la reglamentación de esta norma contenida en el artículo 21 de la Resolución CREG 108 de 1998 y en las normas que regulan la prestación de servicio de energía, será de cargo de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** el costo de los servicios de la conexión domiciliaria del servicio de energía de la vivienda adquirida por esta escritura, el cual será cobrado por _____ en las respectivas factura mensuales de energía.

NOVENA: IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES.- EL FIDEICOMISO manifiesta que el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato se encuentra(n) a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorización y demás erogaciones, ya sean de orden Nacional, Departamental, Municipal o Distrital hasta la fecha de la presente escritura pública, y que serán de cargo de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, todos los que se causen, liquiden o cobren a partir de dicha fecha. **EL FIDEICOMITENTE GERENTE DEL PROYECTO** _____ concurrirá a la defensa de **ALIANZA** si fuere reclamada o demandada por los eventos previstos en la presente cláusula, sin perjuicio de que **ALIANZA** se reserve el derecho de repetir contra éste si fuere perseguida por razón de la responsabilidad que a ellos corresponde en virtud de lo estipulado en **EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**.

PARÁGRAFO PRIMERO: **EL GERENTE DEL PROYECTO** quedó obligado a obtener el desglose de las unidades que forman el Proyecto _____ ante el Departamento Administrativo de Catastro Distrital de _____.

PARÁGRAFO SEGUNDO: No obstante lo anterior **EL FIDEICOMISO**, en cumplimiento de lo reglado por el artículo 116 de la Ley 9ª de 1.989, a la fecha ha cancelado el monto total por concepto del

Impuesto Predial Anual del(los) inmueble(s) que se transfieren(n) por virtud de la presente escritura pública, para la obtención del comprobante fiscal necesario para el otorgamiento de la misma. No obstante lo anterior, como se manifestó **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** estará(n) obligado(s) a asumir todas las sumas liquidadas, reajustadas, que se causen y/o cobren, en relación con contribuciones de valorización por beneficio general y/o local, impuestos, cuotas, tasas, contribuciones, impuesto de plusvalía, gravámenes de carácter Nacional, Departamental y/o Municipal que se hagan exigibles sobre el inmueble objeto de este contrato, con posterioridad a la tradición del derecho de dominio, que sea generado por la autoridad competente.

DÉCIMA: ENTREGA.- EL FIDEICOMISO en lo que corresponde y **EL FIDEICOMITENTE** _____ hará entrega real y material del(los) inmueble(s) transferidos a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** el día _____ de _____.

La entrega se realizará mediante ACTA suscrita por **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** y **EL FIDEICOMITENTE** _____. En el ACTA de entrega se dejará constancia de los detalles susceptibles de ser corregidos, si a ello hubiese lugar.

PARÁGRAFO: EL(LOS) COMPRADOR(ES) renuncia(n) al ejercicio de la acción resolutoria derivada de la forma como se pactó la entrega material del(los) inmueble(s) y, en consecuencia, sin más formalidad será prueba plena de dicha entrega el Acta que se firme entre **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** y LA GERENCIA DEL PROYECTO.

DÉCIMA PRIMERA: RADICACIÓN DE DOCUMENTOS.- EL GERENTE DEL PROYECTO radicó ante la **Dirección Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat**, los documentos requeridos para el ejercicio de la actividad de enajenación de los inmuebles destinados a vivienda, bajo el número de **Radicación** _____ del _____ (____) de _____ de dos mil _____ (____), de conformidad con el Artículo 71 de la Ley 962 de 2005 y su Decreto reglamentario 2.180 de 2006.

DÉCIMA SEGUNDA: GASTOS.- Los gastos notariales derivados de la transferencia de dominio que a título de compraventa se celebra por esta escritura pública serán pagados por mitades entre **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** y **EL FIDEICOMITENTE** gerente. Los correspondientes al pago del impuesto de registro y los derechos registrales del mismo acto serán en su totalidad a cargo de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**.

EL(LOS) COMPRADOR(ES), de las condiciones civiles ya anotadas, manifiesta(n):

- A. Que acepta(n) esta escritura y en especial la transferencia de dominio a título de compraventa que en ella se contiene a su favor y las estipulaciones que se hacen por estar todo a su entera satisfacción.
- B. Que acepta(n) recibir el(los) inmueble (s) que por esta escritura adquiere(n), en la fecha pactada

- para tal efecto, junto con las áreas y bienes comunes, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal, renunciando expresamente a cualquier condición resolutoria derivada de la forma de entrega aquí pactada.
- C. Que conoce(n) y acepta(n) el reglamento de propiedad horizontal a que está(n) sometido(s) los inmuebles que adquiere(n) y se obliga(n) a acatarlo y respetarlo en su totalidad, al igual que todas sus modificaciones.
- D. Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 60 de la Ley 9ª de 1.989 y la Ley 3ª de 1.991, **CONSTITUYE(N) PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE** sobre la unidad de vivienda que adquiere(n) mediante este contrato, plenamente descrita y alinderada en la cláusula primera de este mismo instrumento público, a favor suyo, de su cónyuge y/o compañero(a) permanente, de su(s) hijo(s) menor(es) actual(es) o de los que llegare a tener, patrimonio que se registrá para todos los efectos legales por las citadas normas.
- E. Que mediante la presente escritura pública declara(n) a paz y salvo al _____ respecto del beneficio de área que en el mismo les correspondía y en relación con la transferencia aquí contenida declara(n) que se cumplió con lo establecido en EL CONTRATO DE FIDUCIA y en la PROMESA DE COMPRAVENTA, en razón a lo cual no habrá lugar a reclamo alguno por ningún concepto contra LA FIDUCIARIA y/o EL FIDEICOMISO.
- F. Que con el otorgamiento de la presente escritura EL GERENTE DEL PROYECTO, así como ALIANZA FIDUCIARIA S.A., dan cumplimiento a las obligaciones surgidas de la Promesa de Compraventa que EL(LOS) COMPRADOR(ES) suscribió(aron) con EL GERENTE DEL PROYECTO.
- G. Que conoce(n) y acepta(n) que ni EL FIDEICOMISO ni LA FIDUCIARIA obraron como constructores, ni interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del Proyecto _____ y, por lo tanto, no están obligados frente a EL(LOS) COMPRADOR(ES) por la terminación del(los) inmueble(s), la calidad de la obra, el precio de la(s) unidad(es), la entrega de la(s) misma(s), ni por los aspectos técnicos de la construcción, ni por los vicios redhibitorios y de evicción que pudieren llegar a presentarse.
- H. Que para todos los efectos que correspondan ratifica(n) las autorizaciones dadas en el parágrafo de la cláusula quinta.
- I. Que para todos los efectos que correspondan ratifica(n) lo expresado en la cláusula séptima en los términos referidos del artículo 21 de la Ley 1537 de 2012.

EL FIDEICOMITENTE dentro del Patrimonio Autónomo denominado _____ manifestó:

- 1º Que acepta para su representada la escritura y en especial la transferencia a título de compraventa que en ella se contiene a favor de EL(LOS) COMPRADOR(ES) y las estipulaciones que se hacen por estar a su entera satisfacción.
- 2º Que saldrá al saneamiento de los vicios de evicción y redhibitorios del Proyecto

_____ en sí mismo y de las unidades resultantes, en los términos de Ley.

- 3º. Que por lo dicho, declara que ni **LA FIDUCIARIA** ni **EL FIDEICOMISO** obraron en desarrollo del Fideicomiso como constructores, ni interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del Proyecto _____ y por lo tanto no están obligados frente a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** por la terminación de las unidades inmobiliarias, la calidad de la obra, la entrega de las mismas, los aspectos técnicos relacionados con la construcción de los inmuebles transferidos o de los vicios redhibitorios o de evicción que pudieran llegar a presentarse por estos conceptos.
- 4º Que declara conocer y aceptar las obligaciones contraídas en virtud de la presente escritura y, en caso de incumplirlas, acepta las respectivas responsabilidades.
- 5º Que declara a paz y salvo al **FIDEICOMISO** respecto de la transferencia celebrada por esta escritura, para todos los efectos a que haya lugar.

***** HASTA AQUÍ LA MINUTA *****

vicios redhibitorios y de evicción que pudieren llegar a presentarse.

H. Que para todos los efectos que correspondan ratifica(n) las autorizaciones dadas en el párrafo de la cláusula quinta.

I. Que para todos los efectos que correspondan ratifica(n) lo expresado en la cláusula séptima en los términos referidos del artículo 21 de la Ley 1537 de 2012.

EL FIDEICOMITENTE dentro del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO
_____ manifestó:

1º Que acepta para su representada la escritura y en especial la transferencia a título de compraventa que en ella se contiene a favor de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** y las estipulaciones que se hacen por estar a su entera satisfacción.

2º Que saldrá al saneamiento de los vicios de evicción y redhibitorios del Proyecto _____ en sí mismo y de las unidades resultantes, en los términos de Ley.

3º. Que por lo dicho, declara que ni **LA FIDUCIARIA** ni **EL FIDEICOMISO** obraron en desarrollo del Fideicomiso como constructores, ni interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del Proyecto _____ y por lo tanto no están obligados frente a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** por la terminación de las unidades inmobiliarias, la calidad de la obra, la entrega de las mismas, los aspectos técnicos relacionados con la construcción de los inmuebles transferidos o de los vicios redhibitorios o de evicción que pudieran llegar a presentarse por estos conceptos.

4º Que declara conocer y aceptar las obligaciones contraídas en virtud de la presente escritura y, en caso de incumplirlas, acepta las respectivas responsabilidades.

5º Que declara a paz y salvo al **FIDEICOMISO** respecto de la transferencia celebrada por esta escritura, para todos los efectos a que haya lugar.

***** HASTA AQUÍ LA MINUTA *****

NOTARIA _____

=====
FORMATO DE CALIFICACION
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

MATRICULA INMOBILIARIA: _____
REFERENCIA CATASTRAL: _____
CHIP: _____
UBICACION DEL PREDIO: _____
NOMBRE O DIRECCION: _____

DATOS DE LA ESCRITURA PUBLICA

ESCRITURA _____ DIA: _____ MES: _____ AÑO: 2019
NOTARIA === DE =====

NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO

CODIGO ESPECIFICACION VALOR DEL ACTO
(125) COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL \$ _____

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT. 860.531.315-3
como vocera del Patrimonio Autonomo denominado
FIDEICOMISO _____ NIT. 830.053.812-2

A: _____ C.C. _____
_____ C.C. _____

(315) CONSTITUCION DE PATRIMONIO DE FAMILIA SIN CUANTIA

DE: _____ C.C. _____
_____ C.C. _____

A FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE O COMPAÑERO(A) PERMANENTE Y DE SUS HIJOS
MENORES DE EDAD

En la ciudad de _____, Departamento de _____, Republica de Colombia, donde
esta ubicada la Notaria _____ del Circulo de _____, cuyo Notario Titular es
_____, en la fecha anteriormente señalada, se otorgo la escritura
publica que se consigna en los siguientes terminos:

edad, domiciliado y residente en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 93.389.382 expedida en Ibagué, en su calidad de representante legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, identificada con **NIT. 860.531.315-3**, sociedad de servicios financieros domiciliada en Bogotá D.C., legalmente constituida mediante escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de Febrero de mil novecientos ochenta y seis (1.986) otorgada en la Notaría Décima (10ª) del Circulo Notarial de Cali, todo lo cual consta en los certificados expedido por la Superintendencia Financiera el cual se adjunta al presente instrumento público para su protocolización, sociedad que actúa única y exclusivamente en su calidad de vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO _____**, patrimonio Autónomo identificado con el **NIT. 830.053.812-2**, quien en el texto de este instrumento público se denominará **LA VENDEDORA**.

2) _____, mayor de edad, domiciliado y residente en _____, identificado con la cédula de ciudadanía número _____, expedida en _____ y representante legal de la sociedad denominada _____ identificada con **NIT. _____**, con domicilio principal en _____, constituida mediante escritura pública número _____ (_____) de fecha _____, otorgada en la Notaría _____ (_____) del Circulo de _____, inscrita en la Cámara de Comercio de _____ el día _____ bajo el número _____ del Libro IX, con matrícula mercantil número _____, según acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de _____, que anexa para su protocolización, sociedad que para efectos de este contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE**.

3) _____, mayor(es) de edad, quien(es) se identificó (aron) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) _____, expedida en _____ domiciliado(s) en _____, de estado civil _____, obrando en su propio nombre, quien(es) para los efectos de este instrumento en lo sucesivo se denominará(n) **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**;

MANIFESTARON que celebran el presente **contrato de compraventa de vivienda de interés social** que se registrá e interpretará por las cláusulas contempladas en el presente instrumento y previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

CONSIDERACIÓN PRIMERA: Por medio de documento privado de fecha diez (10) de noviembre de dos mil diecisiete (2017), la sociedad **CONSTRUCTORA AMAVIA S.A.S.** en calidad de Fideicomitente gerente; **CARLOS ANDRÉS LÓPEZ BAUTISTA**, en calidad de fideicomitente aportante, y **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, en calidad de FIDUCIARIA, celebraron un **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** constitutivo del patrimonio autónomo **FIDEICOMISO _____**.

CONSIDERACIÓN SEGUNDA: El Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria tiene por objeto que **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** como vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO _____**:

"1) Alianza como vocera del FIDEICOMISO Mantenga la titularidad jurídica de los bienes que se le transfieren a título de fiducia mercantil para la conformación del PATRIMONIO AUTÓNOMO _____"

proyecto inmobiliario para la construcción de VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS) sobre el lote transferido al PATRIMONIO AUTÓNOMO con el propósito de lograr el beneficio que concede el numeral 9 del artículo 207-2 del Estatuto Tributario, reglamentado parcialmente por el artículo 24 del Decreto Reglamentario 2755 de 2003; y/o el numeral (6) del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, para lo cual la Fiduciaria se compromete a certificar a través de su representante legal que los inmuebles fueron transferidos al patrimonio autónomo se aportaron para el desarrollo de un proyecto de vivienda de interés social conforme a lo establecido en la definición del proyecto y demás disposiciones del presente contrato de fiducia y además, certificará a través de su contador público y/o revisor fiscal en su calidad de vocera y administradora del fideicomiso el valor de los excedentes obtenidos por el patrimonio autónomo por concepto de la enajenación de las unidades resultantes de la ejecución del proyecto de vivienda de interés social, que se pretende desarrollar sobre el inmueble aportado al patrimonio autónomo.

- 3) A través del FIDEICOMISO y sobre el inmueble que lo conforma EL FIDEICOMITENTE GERENTE desarrolle el PROYECTO bajo su exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa de EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR.
- 4) ALIANZA reciba, administre e invierta los recursos que a título de fiducia mercantil aporte EL FIDEICOMITENTE GERENTE y paguen LOS PROMITENTES COMPRADORES, de conformidad con lo establecido en ese contrato.
- 5) ALIANZA entregue al FIDEICOMITENTE GERENTE, los recursos del FIDEICOMISO, así como los recursos entregados por los terceros interesados en vincularse al PROYECTO que constituyeron encargos fiduciarios en el Fondo Abierto Alianza y suscribieron las correspondientes cartas de instrucciones durante el PERIODO PREOPERATIVO, junto con sus rendimientos, una vez acreditadas las CONDICIONES DE GIRO, en la medida que dicho FIDEICOMITENTE GERENTE efectúe la solicitud de giro en los términos del presente contrato, solicitud que deberá encontrarse aprobada por el INTERVENTOR.
- 5) Una vez terminadas las obras objeto del PROYECTO por parte de EL FIDEICOMITENTE GERENTE, y previamente incorporadas al FIDEICOMISO las mejoras realizadas por éste, transfiera a LOS PROMITENTES COMPRADORES, a título de Compraventa, las UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO objeto de la correspondiente promesa de compraventa, siempre y cuando se encuentren a paz y salvo por todo concepto derivado del contrato de fiducia mercantil y de la PROMESA DE COMPRAVENTA respectiva, y se hayan cumplido las condiciones previstas en este contrato para el efecto.
- 6) Entregue al BENEFICIARIO del FIDEICOMISO, los bienes y recursos y que se encuentren formando parte del FIDEICOMISO al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todas las unidades a los PROMITENTES COMPRADORES, y se hayan cubierto todos los costos y gastos del FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO PRIMERO: En desarrollo del objeto del contrato, ALIANZA ni como sociedad ni como vocera del FIDEICOMISO tendrá injerencia o llevará a cabo actividades relacionadas con el diseño, gerencia, construcción, comercialización, promoción e interventoría del PROYECTO, razón por la cual en ningún caso recibirá remuneración o contraprestación por las mismas. Dichas actividades son de única y exclusiva responsabilidad de EL FIDEICOMITENTE. En consecuencia queda entendido que el FIDEICOMISO se constituye un vehículo a través del cual EL FIDEICOMITENTE desarrollará las mencionadas actividades bajo su propia cuenta y riesgo sin que la FIDUCIARIA o el FIDEICOMISO adquiera algún tipo de

GERENTE las obligaciones de constructor y de Enajenador de Vivienda, bajo los términos de la Ley 1796 de 2016, incluso durante el período establecido en la citada Ley para el amparo patrimonial dispuesto en la misma. ALIANZA FIDUCIARIA S.A. ni como sociedad, ni el FIDEICOMISO ostentan la calidad de Constructor o Enajenador de Vivienda, y por tanto tampoco se encuentran en su cabeza las obligaciones y funciones inherentes a tal calidad, todo lo cual es exclusiva responsabilidad de EL FIDEICOMITENTE."

CONSIDERACION TERCERA: Mediante documento privado, el día treinta (30) de octubre de dos mil dieciocho (2018) se suscribió un otrosí al contrato de fiducia, mediante el cual se modificó la definición del proyecto y el término de duración del periodo pre operativo de la Etapa 1, establecido en la cláusula décima del contrato de fiducia.

CONSIDERACIÓN CUARTA: Que en la actualidad los único FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO del FIDEICOMISO _____ son la sociedad CONSTRUCTORA AMAVIA S.A.S. en calidad de Fideicomitente gerente y CARLOS ANDRÉS LÓPEZ BAUTISTA, en calidad de fideicomitente aportante

CONSIDERACIÓN QUINTA: Que EL(LOS) COMPRADOR(ES) suscribió(eron) con EL FIDEICOMITENTE un contrato de promesa de compraventa sobre el inmueble objeto de la presente escritura.

CONSIDERACIÓN SEXTA: Que para dar cumplimiento a la citada promesa de compraventa y por ostentar ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del FIDEICOMISO _____ la titularidad jurídica del inmueble prometido, se suscribe el presente instrumento de conformidad con lo establecido en las siguientes:

CLAUSULAS:

PRIMERA: OBJETO.- Por medio de la presente escritura pública ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO _____ transfiere a título de compraventa a favor de EL(LOS) COMPRADOR(ES) el derecho de dominio y la posesión material que actualmente tiene y ejerce sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s), que hace(n) parte del Proyecto _____, ubicado en la _____ de la actual nomenclatura urbana de _____ y que se individualiza de la siguiente manera:

APARTAMENTO NÚMERO

INCLUIR DENOMINACIÓN, AREA Y LINDEROS

PARQUEADERO NÚMERO

INCLUIR DENOMINACIÓN, AREA Y LINDEROS

servidumbres, usos y costumbres.

PARAGRÁFO SEGUNDO: No obstante la anterior mención de cabida y linderos del(los) inmueble(s), la venta se hace como de **CUERPO CIERTO**, de tal suerte que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la aquí declarada no dará lugar a reclamo de las partes.

SEGUNDA: LINDEROS GENERALES.- El Proyecto _____, del cual hace(n) parte el(los) inmueble(s) objeto de esta negociación, se desarrolla en un terreno identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número _____, con la cédula catastral número _____ y con el Código Homologado de Identificación Predial CHIP _____, que tiene un área total aproximada de _____ metros cuadrados con _____ decímetros cuadrados (_____ M²) y está comprendido dentro de los siguientes **linderos generales:** _____

INCLUIR LINDEROS GENERALES

TERCERA: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.- El Proyecto _____ del que forma(n) parte el(los) inmueble(s) objeto de este contrato fué sometido al régimen de propiedad horizontal consagrado por la Ley 675 de 2.001, en los términos de la escritura pública número _____ (#____) del _____ (____) de _____ de dos mil _____ (2.0____) otorgada en la Notaría _____ (____) del Circulo de _____, registrada.

CUARTA: TRADICION.- ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO** _____ adquirió el terreno donde se desarrolla el Proyecto _____ por transferencia de dominio a título de _____ que le hiciera(n) _____ según consta en la escritura pública número _____ (#____) del _____ (____) de _____ de dos mil _____ (2____) otorgada en la Notaría _____ (____) del Circulo de _____, registrada como anotación número _____ (#____) en el folio de matrícula inmobiliaria número _____.

La construcción del Proyecto _____, que accede al terreno, fue levantada por **EL FIDEICOMITENTE**, con sujeción a la **Licencia de Construcción** número _____ expedida el _____ por la **Curaduría Urbana** número _____ (#____) de _____ y **Resolución** número _____, expedida por la misma Curaduría y todas sus modificaciones y adiciones que para el efecto fueron otorgadas, en ejercicio del convenio contractual y de las autorizaciones conferidas para ello por **EL FIDEICOMISO**, en virtud de lo cual **EL FIDEICOMITENTE** declara que para el desarrollo de las mejoras que dicha construcción representa utilizó recursos propios, crédito y recursos que suministraron **LOS COMPRADORES**, de acuerdo con lo establecido sobre el particular en **EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, recursos que fueron aportados al **FIDEICOMISO** _____.

QUINTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO. El precio pactado para el(los) inmueble(s) vendido(s) es de _____ PESOS (\$_____) moneda legal colombiana, que se cancelarán de la siguiente forma:

a) La suma de _____ MONEDA CORRIENTE (\$) MCTE) recibidos a la fecha

_____, con el producto del Leasing Habitacional que le(s) ha otorgado a EL (LOS) LOCATARIO(S) mediante comunicación de fecha _____, documento que se protocoliza con este instrumento público.

PARÁGRAFO PRIMERO: Las partes renuncian al ejercicio de toda acción resolutoria que pueda derivarse del presente contrato, por lo cual este Instrumento se otorga en forma firme e irresoluble .

PARÁGRAFO SEGUNDO: Mediante la suscripción del presente instrumento el **FIDEICOMITENTE** en su calidad de enajenador conforme se encuentra definido en el artículo 2 de la Ley 1796 de 2016 y en el contrato de fiducia manifiesta bajo la gravedad de juramento que el valor acordado en este documento: i. atañe al acordado entre las partes y que el mismo corresponde al valor comercial del inmueble; ii. el valor de los inmuebles objeto de transferencia está conformado por todas las sumas pagadas para su adquisición; iii. Que no se han acordado o pactado sumas de dinero adicionales a las declaradas en esta escritura pública y que no han sido entregadas o recibidas por el adquirente y fideicomitente, respectivamente; iv. Que el valor incluido en la presente escritura pública es el real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente; vi. Que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de esta escritura pública; vii. Que el valor definido en esta escritura pública corresponde al valor de mercado declarado; viii. Que la FIDUCIARIA en su calidad de vocero y administrador del Fideicomiso que transfiere y como sociedad de servicios financieros no participó en la determinación del valor del inmueble objeto de transferencia.

SEXTA: VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.- El(los) inmueble(s) objeto de este contrato es una vivienda de interés social en los términos de las Leyes 9ª de 1.989, 49 de 1.990, 3ª de 1.991, 388 de 1.997 y 812 de 2.003 y las demás normas que las adicionen, desarrollen y reformen.

SEPTIMA: LIBERTAD Y SANEAMIENTO.- LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO _____, en lo que le corresponde, manifiesta que el(los) inmueble(s) que se transfiere(n) por la presente escritura pública no ha(n) sido enajenado(s) o transferido(s) por acto anterior al presente, ni arrendado(s) por escritura pública, ni dado(s) en anticresis, usufructo, uso o habitación, que su dominio está libre de condiciones resolutorias, medidas cautelares, patrimonio de familia, afectación a vivienda familiar y limitaciones de dominio, salvo las derivadas del Régimen de Propiedad Horizontal al cual se encuentra(n) sometido(s).

PARÁGRAFO: Según lo establecido en el contrato de fiducia mercantil constitutivo del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO _____, EL FIDEICOMITENTE GERENTE junto al FIDEICOMITENTE APORTANTE quedó obligado al saneamiento por evicción del terreno donde se levanta el Proyecto _____ y, por su parte, LOS FIDEICOMITENTES quedaron obligados en razón del mismo acto constitutivo a salir al saneamiento respecto de los vicios de evicción y redhibitorios de las unidades resultantes, sin perjuicio de las acciones legales que correspondan.

OCTAVA: SERVICIOS PÚBLICOS- El(los) inmueble(s) vendido(s) cuenta(n) con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, redes telefónicas y de gas exigidos por las Autoridades Distritales. La consecución y el pago de los derechos de la línea telefónica privada y de la conexión interna de gas natural domiciliario del(los) inmueble(s) serán por cuenta y riesgo de EL(LOS) COMPRADOR(ES).

PARÁGRAFO: De conformidad con la disposición del Artículo 20 del Decreto 1442 de 1994...

vivienda adquirida por esta escritura, el cual será cobrado por _____ en las respectivas factura mensuales de energía.

NOVENA: IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES.- EL FIDEICOMISO manifiesta que el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato se encuentra(n) a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorización y demás erogaciones, ya sean de orden Nacional, Departamental, Municipal o Distrital hasta la fecha de la presente escritura pública, y que serán de cargo de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, todos los que se causen, liquiden o cobren a partir de dicha fecha. **EL FIDEICOMITENTE GERENTE DEL PROYECTO** _____ concurrirá a la defensa de **ALIANZA** si fuere reclamada o demandada por los eventos previstos en la presente cláusula, sin perjuicio de que **ALIANZA** se reserve el derecho de repetir contra éste si fuere perseguida por razón de la responsabilidad que a ellos corresponde en virtud de lo estipulado en EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL GERENTE DEL PROYECTO quedó obligado a obtener el desenglobe de las unidades que forman el Proyecto _____ ante el Departamento Administrativo de Catastro Distrital de _____.

PARÁGRAFO SEGUNDO: No obstante lo anterior **EL FIDEICOMISO**, en cumplimiento de lo reglado por el artículo 116 de la Ley 9ª de 1.989, a la fecha ha cancelado el monto total por concepto del Impuesto Predial Anual del(los) inmueble(s) que se transfiere(n) por virtud de la presente escritura pública, para la obtención del comprobante fiscal necesario para el otorgamiento de la misma. No obstante lo anterior, como se manifestó **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** estará(n) obligado(s) a asumir todas las sumas liquidadas, reajustadas, que se causen y/o cobren, en relación con contribuciones de valorización por beneficio general y/o local, impuestos, cuotas, tasas, contribuciones, impuesto de plusvalía, gravámenes de carácter Nacional, Departamental y/o Municipal que se hagan exigibles sobre el inmueble objeto de este contrato, con posterioridad a la tradición del derecho de dominio, que sea generado por la autoridad competente.

DÉCIMA: ENTREGA.- EL FIDEICOMISO en lo que corresponde y **EL FIDEICOMITENTE GERENTE** hará entrega real y material del(los) inmueble(s) transferidos a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** el día _____ de _____.

La entrega se realizará mediante ACTA suscrita por **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** y **EL FIDEICOMITENTE GERENTE**. En el ACTA de entrega se dejará constancia de los detalles susceptibles de ser corregidos, si a ello hubiese lugar.

PARÁGRAFO: EL(LOS) COMPRADOR(ES) renuncia(n) al ejercicio de la acción resolutoria derivada de la forma como se pactó la entrega material del(los) inmueble(s) y, en consecuencia, sin más formalidad será prueba plena de dicha entrega el Acta que se firme entre **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** y LA GERENCIA DEL PROYECTO.

DÉCIMA PRIMERA: RADICACIÓN DE DOCUMENTOS.- EL GERENTE DEL PROYECTO radicó ante la **Dirección Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat**, los documentos requeridos para el ejercicio de la actividad de enajenación de los inmuebles destinados a vivienda, bajo el número de **Radicación** _____ del _____ (____) de _____ de dos mil _____ (____), de conformidad con el Artículo 71 de la Ley 962 de 2005 y su Decreto reglamentario 2.180 de 2006.

registro y los derechos registrales del mismo acto serán en su totalidad a cargo de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**.

EL(LOS) COMPRADOR(ES), de las condiciones civiles ya anotadas, manifiesta(n):

- A. Que acepta(n) esta escritura y en especial la transferencia de dominio a título de compraventa que en ella se contiene a su favor y las estipulaciones que se hacen por estar todo a su entera satisfacción.
- B. Que acepta(n) recibir el(los) inmueble (s) que por esta escritura adquiere(n), en la fecha pactada para tal efecto, junto con las áreas y bienes comunes, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal, **renunciando expresamente a cualquier condición resolutoria** derivada de la forma de entrega aquí pactada.
- C. Que conoce(n) y acepta(n) el reglamento de propiedad horizontal a que está(n) sometido(s) los inmuebles que adquiere(n) y se obliga(n) a acatarlo y respetarlo en su totalidad, al igual que todas sus modificaciones.
- D. Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 60 de la Ley 9ª de 1.989 y la Ley 3ª de 1.991, **CONSTITUYE(N) PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE** sobre la unidad de vivienda que adquiere(n) mediante este contrato, plenamente descrita y alinderada en la cláusula primera de este mismo instrumento público, **a favor suyo, de su cónyuge y/o compañero(a) permanente, de su(s) hijo(s) menor(es) actual(es) o de los que llegare a tener**, patrimonio que se registrá para todos los efectos legales por las citadas normas.
- E. Que mediante la presente escritura pública declara(n) a paz y salvo al **FIDEICOMISO** _____ respecto del beneficio de área que en el mismo les correspondía y en relación con la transferencia aquí contenida declara(n) que se cumplió con lo establecido en **EL CONTRATO DE FIDUCIA** y en la **PROMESA DE COMPRAVENTA**, en razón a lo cual no habrá lugar a reclamo alguno por ningún concepto contra **LA FIDUCIARIA** y/o **EL FIDEICOMISO**.
- F. Que con el otorgamiento de la presente escritura **EL GERENTE DEL PROYECTO**, así como **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, dan cumplimiento a las obligaciones surgidas de la Promesa de Compraventa que **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** suscribió(aron) con **EL GERENTE DEL PROYECTO**.
- G. Que conoce(n) y acepta(n) que ni **EL FIDEICOMISO** ni **LA FIDUCIARIA** obraron como constructores, ni interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del Proyecto _____ y, por lo tanto, no están obligados frente a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** por la terminación del(los) inmueble(s), la calidad de la obra, el precio de la(s) unidad(es), la entrega de la(s) misma(s), ni por los aspectos técnicos de la construcción, ni por los vicios redhibitorios y de evicción que pudieren llegar a presentarse.
- H. Que para todos los efectos que correspondan ratifica(n) las autorizaciones dadas en el párrafo de la cláusula quinta.
- I. Que para todos los efectos que correspondan ratifica(n) lo expresado en la cláusula séptima en los términos referidos del artículo 21 de la Ley 1537 de 2012.

EL FIDEICOMITENTE dentro del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO** _____ manifestó:

- 2º Que saldrá al saneamiento de los vicios de evicción y redhibitorios del Proyecto _____ en sí mismo y de las unidades resultantes, en los términos de Ley.
- 3º. Que por lo dicho, declara que ni **LA FIDUCIARIA** ni **EL FIDEICOMISO** obraron en desarrollo del Fideicomiso como constructores, ni interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del Proyecto _____ y por lo tanto no están obligados frente a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** por la terminación de las unidades inmobiliarias, la calidad de la obra, la entrega de las mismas, los aspectos técnicos relacionados con la construcción de los inmuebles transferidos o de los vicios redhibitorios o de evicción que pudieran llegar a presentarse por estos conceptos.
- 4º Que declara conocer y aceptar las obligaciones contraídas en virtud de la presente escritura y, en caso de incumplirlas, acepta las respectivas responsabilidades.
- 5º Que declara a paz y salvo al **FIDEICOMISO** respecto de la transferencia celebrada por esta escritura, para todos los efectos a que haya lugar.

***** HASTA AQUÍ LA MINUTA *****



t: (571) 644 7700
f: (571) 616 2711

Bogotá D. C., 21 de marzo de 2024



Alianza



Fecha 22/03/2024 05:01:58 p.m. (S) B5902532
Destinatario CONSTRUCTORA VALVERDE LM SAS
Remitente ANA MILENA FRANCO ORTEGA

Ingeniero:
GERMAN MARTINEZ BAYONA
Representante Legal
CONSTRUCTORA VALVERDE LM S.A.S
CRA 21 No 146-65 Torre 1 Oficina 103
Bogotá

Referencia: FIDEICOMISO VIS ARANOVA

Respetado Ingeniero Martínez:

De manera atenta nos permitimos remitir autorización dirigida para **Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda Secretaría Distrital del Hábitat** solicitado por correo del Fideicomiso de la referencia, debidamente legalizado por Alianza Fiduciaria S.A.

Cordial saludo,

Ana Milena Firmado digitalmente por
Ana Milena Franco Ortega
Fecha: 2024.03.21
175460-05107
Franco Ortega
ANA MILENA FRANCO ORTEGA
Directora de Negocios Fiduciaria

Elaboró/Patricia Hoyos

CURADORA URBANA No. 2 (P) - Bogotá D.C.

ARQ. MARÍA ESTHER PEÑALOZA LEAL

Acto Administrativo No. **11001-2-23-0223**

EXPEDICIÓN: **5 ENE 2023** EJECUTORIA: **7 MAR 2023** VIGENCIA: **17 MAR 2025**

No. DE RADICACIÓN: **11001-2-22-1154**
 FECHA DE RADICACIÓN: **21-Jul.-2022**
 CATEGORÍA: IV

1

126

La Curadora Urbana No. 2 (P) de Bogotá D.C., MARÍA ESTHER PEÑALOZA LEAL, en ejercicio de las facultades legales que le confieren las Leyes 388 de 1997, Ley 810 de 2003, sus Decretos Reglamentarios, el Decreto Nacional 1077 de 2015, Decreto Nacional 1793 de 2021 y Decreto Distrital 625 de 2022

RESUELVE

OTORGAR LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en lista modalidad(es) de OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) CL 37 S 13 L 60 / CL 37 S 13 L 54 / CL 37 S 13 L 50 / CL 37 S 13 L 44 / CL 37 S 13 L 40 / KR 14 37 02 con Chip(s) AAA000BPKYV / AAA000BPKYS / AAA000BPKVW / AAA000BPKUH / AAA000BPKTD / AAA0022SPOMR Manicula(s) inmobiliaria(s) 3034070225, estrato 3, Número de Manzana Catastral 025 y lote(s) de manzana catastral 010 / 009 / 006 / 007 / 006, Manzana Urbanística 34 del Lote Urbanístico 16, 17 y 18, de la urbanización RIO DE JANEIRO EL PRESIDENTE, cedente Rafael Uribe Uribe, una edificación en ocho (8) pisos sobre la Avenida Caracas, con cuatro (4) sótanos al interior, para dos (2) locales: uno (1) de comercio zonal y uno (1) de servicios personales de comunicación y entretenimiento masivo de carácter público, y 184 unidades de vivienda de interés social con 140 cupos de estacionamiento, de los cuales 77 son privados y 63 de visitantes, incluidos 2 cupos para movilidad reducida, Planta 29 cupos para bicicletas. Titular(es): SANCHEZ DE PRIETO BLANCA STELA con CC 20313452- / PRIETO PARDO PEDRO CLAVER con CC 17022664. Constructor responsable: GERMAN MARTINEZ BAYONA con CC 78497159 Mat. 25202-81241 CND. Características básicas:

1. MARCO NORMATIVO			
1.1 POT-UPZ	a. LPZ No. 53 (Marco Fidel Suárez), Dec. 0216 DE 2009	b. SECTOR NORMATIVO: 3	c. USOS: U
d. EDIFIC.: U	e. AREA ACTIVIDAD: RESIDENCIAL	f. ZONA:	ACTIVIDAD ECONÓMICA EN LA VIVIENDA
g. TRATAMIENTO: MEJORAMIENTO INTEGRAL	h. MODALIDAD: COMPLEMENTARIA		
1.2 Amenazas:	a. Mov. en Masa: Media	b. AV. Torrencial: Baja	c. Incendios Forestales: NO
	d. Encharcamiento: NO	e. Derrumbamiento: NO	f. Rompimiento Jarrillón: NO
1.3 Microzonificación:	a. Microzonificación: CERROS/PIEDEMONT E		

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO							
DESCRIPCIÓN USO	2.1 USOS			2.2 ESTACIONAMIENTOS			2.3 DEMANDA D
	TIPO VIVIENDA	ESCALA	No UNIDADES	PRIV	VIS-PUB	BICICL.	
Comercio	NA	Zonal	1	10	26	8	
Vivienda Multifamiliar	VIS	No Aplica	184	57	10	16	
Servicios Personales - Comunicación y Entretenimiento	NA	Zonal	1	10	27	4	
Sistema: Loteo Individual	Total después de la intervención:			77	63	28	

3. CUADRO DE AREAS									
3.1. NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:		ARANOVA							
3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO		3.3 AREAS CONSTR.				ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN: 1			
LOTE	2125.84	Obra Nueva	Reconstruc.	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Reforzam.	TOTAL
SÓTANO (S)	4998.41	VIVIENDA	13.922.28	0.00	0.00	13.922.28	0.00	0.00	13.922.28
SEMISÓTANO	0.00	COMERCIO	603.35	0.00	0.00	603.35	0.00	0.00	603.35
PRIMER PISO	1383.50	OFICINAS / SERVICIOS	640.09	0.00	0.00	640.09	0.00	0.00	640.09
PISOS RESTANTES	8883.81	INSTIT / DOTAC	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL CONSTRUIDO	15165.72	INDUSTRIA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
LIBRE PRIMER PISO	742.34	TOTAL INTERVENIDO	15.165.72	0.00	0.00	15.165.72	0.00	0.00	15.165.72
		GESTION ANTERIOR				0.00			0.00
		TOTAL CONSTRUIDO				15.165.72			1.037.27
									DEMOLICIÓN TOTAL: 0.00
									15.165.72 M. LINEALES DE CERRAMIENTO: 0.00

4. EDIFICABILIDAD									
4.1 VOLUMETRIA			4.2 TIPOLOGIA Y AISLAMENTOS				4.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO		
a. No PISOS HABITABLES	8		a. TIPOLOGIA:		CONTINUA		a. ANTEJARDIN		
b. ALTURA MAX EN METROS	24.66 y 21.60		b. AISLAMIENTO		MTS		NO SE EXIGE		
c. SÓTANOS	4		LATERAL		4.32		NO SE EXIGE		
d. SEMISÓTANO	NO PLANTEA		LATERAL		3.60		b. CERRAMIENTO		
e. No EDIFICIOS	1		LATERAL		4.35		Altura: mts - Longitud: 0,00 mts		
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1		PATIOS		7.20 x 17,07		c. VOLADIZO		
g. 1er PISO EQUIP. Y/O ESTACION	No		PATIOS		5,39 x 6,4		NO PLANTEA		
h. AREA BAJO CUBIERTA INCL.	No						NO PLANTEA		
i. INDICE DE OCUPACIÓN	0.65						d. RETROCESOS		
j. INDICE DE CONSTRUCCIÓN	NO APLICA						HOLOGRAMA		
4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			4.5 ESTRUCTURAS				f. DIMENSION DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PÚBLICOS		
DESTINACIÓN			a. TIPO DE CIMENTACIÓN				5.0		
ZONAS RECREATIVAS			CAISSONS				5.0		
SERVICIOS COMUNALES			b. TIPO DE ESTRUCTURA				5.0		
ESTACIONAM. ADICIONALES			PORTICOS EN CONCRETO DMO				5.0		
NO PLANTE			c. MÉTODO DE DISEÑO				5.0		
			Resistencia última				5.0		
			d. GRADO DESEMPENO ELEM. NO ESTRUCTURALES				5.0		
			Bajo				5.0		
			e. ANALISIS SISMICO				5.0		
			Análisis dinámico estático (Modal)				5.0		

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

Planos Arquitectónicos (20) / Planos Estructurales (45) / Memoria de Cálculo (2) / Estudios de Suelos (1) / Anexo Estudio de suelos (1)

6. PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO

El área y lindero del predio según título de propiedad. La presente licencia se expide bajo el principio constitucional de la buena fe, teniendo en cuenta que el solicitante declara que la destinación del proyecto es para Vivienda de Interés Social. El proyecto prevé solución alternativa de vivienda para personas con movilidad reducida. Reposar en el expediente oficial de responsabilidad del Sistema manebno para garantizar en el proyecto la accesibilidad a personas con discapacidad. Su implementación es obligación del constructor responsable. Reposar en el expediente oficial de responsabilidad del Constructor, donde cumplimiento a la Resolución No. 96708 de 2013 sobre distancias mínimas de seguridad establecidas en el RETE y a la Resolución No. 4282 de 2013 y sus modificaciones, sobre las normas RETE. En cumplimiento a lo dispuesto por la Resolución 513 de 2017 de la Procuraduría de Bogotá, del acto que resuelve la solicitud se deberá emitir el proceso de notificación a dicha entidad en los términos del artículo 2.2.8.1.2.3.7. del decreto 1077 de 2015.

Debe realizarse publicación en un diario de amplia circulación de la parte resolutiva del presente acto administrativo en virtud de lo consagrado en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015. EL URBANIZADOR O CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEBERÁ RECOPIAR Y VERIFICAR LAS MEMORIAS DE CÁLCULO Y DETALLES DE LOS ELEMENTOS DE LOS ESTRUCTURALES INDICADOS EN PLANOS ARQUITECTÓNICOS SIGUEN LA RESOLUCIÓN 0017 DE 2017 DE LA COMISIÓN ASISORA PERMANENTE PARA EL RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES SIMIO RESIDENTES.

ESTE PROYECTO SE ESTUDIO BAJO LA VIGENCIA DEL REGLAMENTO COLOMBIANO DE CONSTRUCCIÓN SIMIO RESIDENTE NSR-10. REQUIERE SUPERVISIÓN TÉCNICA DE CONFORMIDAD CON LA LEY 1796 DEL 13 DE JULIO DE 2016, TÍTULO I DEL REGLAMENTO NSR-10 Y EL DECRETO NACIONAL 1293 DE 2017. REQUIERE CONTROL DE MATERIAL ES DE CONFORMIDAD CON LA LEY 1796 DEL 13 DE JULIO DE 2016, TÍTULO I DEL REGLAMENTO NSR-10 Y EL DECRETO NACIONAL 1293 DE 2017. SE DEBE CUMPLIR CON LOS REQUISITOS DE H.2.2.3 ASISORIA GEOTÉCNICA EN LAS ETAPAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN. EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEBE CUMPLIR EN LOS REQUISITOS DE RESISTENCIA AL FUERZO Y REQUISITOS COMPLEMENTARIOS SEGUN LOS NÚMEROS J.3 Y J.4 Y EL TÍTULO K DE NSR-10. SEGUN EL LITERAL A.1.3.6.5 DE NSR-10 EL URBANIZADOR O CONSTRUCTOR RESPONDERAN POR QUE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES DE CONSTRUCCION DE ACUERDO CON LO OBLIGADO, CUMPLIENDO CON EL GRADO DE DESEMPEÑO ESPECIFICADO PRESENTAN REVISIÓN TÉCNICA INDEPENDIENTE DE LOS DISEÑOS DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURALES Y NO ESTRUCTURALES REALIZADA POR EL ING. GERMAN AREVALO PACHECO CON M.P. 21302-287710 CND ACOMPARADO DE UN MEMORIAL DE RESPONSABILIDAD Y UN INFORME, CUMPLIENDO CON LO ESTABLECIDO EN EL APÉNDICE A.6 DEL DECRETO 945 DEL 05 DE JUNIO DE 2017 QUE MODIFICA PARCIALMENTE LA NSR-10, REGLAMENTADO POR LA LEY 1796 DEL 13 DE JULIO DE 2016, DECRETO 1293 DEL 12 DE JULIO DE 2017 Y RESOLUCIÓN 17 DEL 4 DE DICIEMBRE DE 2017. HACE PARTE DE ESTA LICENCIA EL CONCEPTO DEL DISEÑO NO. 125688, DONDE INFORMA QUE NO SE REQUIERE ESTUDIOS DETALLADOS DE AMENAZA Y RIESGO POR FENÓMENS DE RESACCIÓN EN MASA.

PUBLÍQUESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

VIGENCIA Y PRÓRROGA: ESTA LICENCIA TIENE UNA VIGENCIA DE TREINTA Y SEIS (36) MESES PRORROGABLES POR UNA SOLA VEZ POR UN PLAZO ADICIONAL DE OCHO (8) MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU EJECUTORIA.

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

SEGUN LA UPZ 53 - MARCO DEL SUAREZ EL PREDIO OBJETO DE SOLICITUD SE ENCUENTRA EN SECTOR NO GENERADOR DE PLUSVALIA.

APROBACION CURADURIA URBANA No. 2 - MARÍA ESTHER PEÑALOZA LEAL

Vo. Bo. Jurídica María Caicedo T.P. 73-160	Vo. Bo. Ingeniería David Rodríguez Mévico M.P. 25202-186105 CND.	Vo. Bo. Arquitectura María Esther Peñaloza Leal M.P. 6870033383 STD	FIRMA CURADORA
--	--	---	--------------------



CURADOR URBANO 2
ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO
Bogotá D.C. - Colombia

127

EXPEDIENTE No. 11001-2-22-1154

RESOLUCION No. 11001-2-23-1426 DE 03 MAR 2023

"Por la cual se decide el Recurso de Reposición interpuesto contra el Acto Administrativo No. 11001-2-23-0223 expedido el 05 de enero de 2023, por la Curadora Urbana No. 2 (P) de Bogotá D.C., para los predios ubicados en la CL 37 S 13 L 60, CL 37 S 13 L 54, CL 37 S 13 L 50, CL 37 S 13 L 44, CL 37 S 13 L 40, KR 14 37 02, de la Urbanización RIO DE JANEIRO EL PESEBRE, de la Localidad de Rafael Uribe Uribe, de la ciudad de Bogotá D.C."

EL CURADOR URBANO No. 2 DE BOGOTÁ D.C.
ARQ. GERMAN MORENO GALINDO

En uso de sus atribuciones legales y en especial de las conferidas por las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003, 1437 de 2011 y 1801 de 2016, los Decretos Nacionales 1077 de 2015, 2218 de 2015, 1197 de 2016, 1203 de 2017, 2013 de 2017, el Decreto Distrital 389 de 2021, el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y,

CONSIDERANDO

Que el 21 de julio de 2022, mediante la radicación 11001-2-22-1154, los señores SANCHEZ DE PRIETO BLANCA STELA, quien se identifica con C.C. No. 20313452, y PRIETO PARDO PEDRO CLAVER quien se identifica con la cédula de ciudadanía No. 17052664, en calidad de propietarios de los predios ubicados en la CL 37 S 13 L 60, CL 37 S 13 L 54, CL 37 S 13 L 50, CL 37 S 13 L 44, CL 37 S 13 L 40, KR 14 37 02, identificados con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S40790265, de la Urbanización RIO DE JANEIRO EL PESEBRE, de la Localidad de Rafael Uribe Uribe, de la ciudad de Bogotá D.C., solicitaron ante este Despacho, Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y demolición total para los referidos predios, solicitud que quedó radicada en legal y debida forma el 21 de julio de 2022.

Que el 05 de enero de 2023, la Curadora Urbana No. 2 (P) de Bogotá D.C., expidió el Acto Administrativo No. 11001-2-23-0223 por el cual se otorgó Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total, para los predios ubicados en la CL 37 S 13 L 60, CL 37 S 13 L 54, CL 37 S 13 L 50, CL 37 S 13 L 44, CL 37 S 13 L 40, KR 14 37 02, identificados con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S40790265, de la Urbanización RIO DE JANEIRO EL PESEBRE, de la Localidad de Rafael Uribe Uribe, de la ciudad de Bogotá D.C.

Que el Acto Administrativo No. 11001-2-23-0223 del 05 de enero de 2023, expedido por la Curadora Urbana No. 2 (P) de Bogotá D.C., fue notificado personalmente el 20 de enero de 2023, a la Dra. SUAREZ MORENO LADY MAGALY, en calidad de Agente del Ministerio Público.

Que el Acto Administrativo No. 11001-2-23-0223 del 05 de enero de 2023, expedido por la Curadora Urbana No. 2 (P) de Bogotá D.C., fue notificado por aviso el 02 de marzo de 2023.

gm



CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

128

Continuación Resolución No.

11001-2-23-1426

DE

03 MAR 2023

"Por la cual se decide el Recurso de Reposición interpuesto contra el Acto Administrativo No. 11001-2-23-0223 expedido el 05 de enero de 2023, por la Curadora Urbana No. 2 (P) de Bogotá D.C., para los predios ubicados en la CL 37 S 13 L 60, CL 37 S 13 L 54, CL 37 S 13 L 50, CL 37 S 13 L 44, CL 37 S 13 L 40, KR 14 37 02, de la Urbanización RIO DE JANEIRO EL PESEBRE, de la Localidad de Rafael Uribe Uribe, de la ciudad de Bogotá D.C."

Que el día 03 de febrero de 2023, bajo el radicado 1-2023-001487, la Dra. SUAREZ MORENO LADY MAGALY, en calidad de Agente del Ministerio Público, interpuso ante la Curaduría Urbana No. 2 de Bogotá, recurso de reposición y en subsidio de apelación, contra el Acto Administrativo No. 11001-2-23-0223 del 05 de enero de 2023.

Que mediante oficio No. OF 2-2023-002075 del 08 de febrero de 2023, este Despacho dio traslado del recurso interpuesto por el la Dra. SUAREZ MORENO LADY MAGALY, en calidad de Agente del Ministerio Público, al titular de la solicitud, de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 2º del artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

Que el día 14 de febrero de 2023 bajo el radicado 1-2023-002108, el señor JULIO CESAR GAITAN en calidad de autorizado del trámite, recorrió el traslado del recurso interpuesto y presentó los argumentos, que a su juicio, demuestran que el acto administrativo se ajusta a la normatividad urbanística vigente, motivo por el que considera no es dable para el Despacho revocarlo.

RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

1. OPORTUNIDAD

El artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo en cuanto a la oportunidad para la presentación de los recursos de ley, señala:

]
"Los recursos de reposición y apelación deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso. Los recursos contra los actos presuntos podrán interponerse en cualquier tiempo, salvo en el evento en que se haya acudido ante el juez." (Subrayas y negritas fuera de texto).

En consideración a lo anterior, se observa que el recurso de reposición interpuesto por la Dra. SUAREZ MORENO LADY MAGALY, en calidad de Agente del Ministerio Público fue presentado oportunamente de acuerdo a las previsiones del artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, toda vez que el Acto Administrativo No. 11001-2-23-0223 expedido el 05 de enero de 2023, por la Curadora Urbana No. 2 (P) de Bogotá, fue notificado personalmente el 20 de enero de 2023 y el recurso de reposición fue interpuesto, el 03 de febrero de 2023, es decir, dentro del término señalado en la norma.

2. PROCEDENCIA

El recurso de reposición es procedente, en los términos del numeral 1º del artículo 74 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, que dispone:

gm

2



CURADOR URBANO 2
ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

Continuación Resolución No. 11001-2-23-1426 DE

03 MAR 2023

"Por la cual se decide el Recurso de Reposición interpuesto contra el Acto Administrativo No. 11001-2-23-0223 expedido el 05 de enero de 2023, por la Curadora Urbana No. 2 (P) de Bogotá D.C., para los predios ubicados en la CL 37 S 13 L 60, CL 37 S 13 L 54, CL 37 S 13 L 50, CL 37 S 13 L 44, CL 37 S 13 L 40, KR 14 37 02, de la Urbanización RIO DE JANEIRO EL PESEBRE, de la Localidad de Rafael Uribe Uribe, de la ciudad de Bogotá D.C."

"Artículo 74. Por regla general, contra los actos definitivos procederán los siguientes recursos:

1. *El de reposición, ante quien expidió la decisión para que la aclare, modifique, adicione o revoque. (...)"*

Igualmente, procede en los términos del artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, que dice:

"Recursos. Contra los actos que concedan o nieguen las solicitudes de licencias procederán los recursos de reposición y de apelación.

1. *El de reposición, ante el curador urbano o la autoridad municipal o distrital que lo expidió, para que lo aclare, modifique o revoque.*

2. *El de apelación, ante la oficina de planeación o en su defecto ante el alcalde municipal, para que lo aclare, modifique o revoque. El recurso de apelación podrá interponerse directamente, o como subsidiario del de reposición. (...)"*

Así mismo, es procedente, de conformidad con lo señalado en texto del Acto Administrativo No. 11001-2-23-0223 expedido el 05 de enero de 2023, por la Curadora Urbana No. 2 (P) de Bogotá.

3. SUSTENTACIÓN Y ANÁLISIS DE FONDO DEL RECURSO DE REPOSICIÓN.

3.1. EN CUANTO A LA AUSENCIA DE FIRMA DE LOS PROFESIONALES RESPONSABLES EN PLANOS Y MEMORIAS

Señala la Agente del Ministerio Público *"...Se revisa el expediente 1001-2-22-1154 (sic) y se evidencia que los planos 1 A - Localización - Cuadro de áreas y el plano 2 A Esquema de áreas para el índice de ocupación, no están firmados por el constructor responsable.*

Adicional a lo anterior, ningún plano del expediente está firmado por el diseñador de elementos no estructurales.

La anterior observación se predica de las imágenes que se anexan, las cuales fueron tomadas del expediente de la licencia en comento.

(...)

ARGUMENTOS DEL TITULAR DE LA LICENCIA

Mediante escrito radicado en este Despacho el 14 de febrero de 2023, el señor JULIO CESAR GAITAN en calidad de autorizado del trámite, señaló al descorrer el traslado del recurso:

JM

3



CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

130

Continuación Resolución No.

11001-2-23-1426

DE

03 MAR 2023

"Por la cual se decide el Recurso de Reposición interpuesto contra el Acto Administrativo No. 11001-2-23-0223 expedido el 05 de enero de 2023, por la Curadora Urbana No. 2 (P) de Bogotá D.C., para los predios ubicados en la CL 37 S 13 L 60, CL 37 S 13 L 54, CL 37 S 13 L 50, CL 37 S 13 L 44, CL 37 S 13 L 40, KR 14 37 02, de la Urbanización RIO DE JANEIRO EL PESEBRE, de la Localidad de Rafael Uribe Uribe, de la ciudad de Bogotá D.C."

"PUNTO 1: Firma de profesionales responsables en planos y memorias.

Se firman planos arquitectónicos por profesionales responsables del trámite.

Se firman planos correspondientes a elementos no estructurales por el diseñador de los mismos."

ANALISIS DEL DESPACHO

En atención a la observación presentada por la Agente del Ministerio Público frente a la ausencia de la firma del constructor responsable y del diseñador de elementos no estructurales en los planos arquitectónicos, este Despacho se permite señalar que en efecto los planos arquitectónicos no estaban firmados en su totalidad, sino que además, por error involuntario en los rótulos de los planos arquitectónicos se señaló de manera errada el nombre del profesional responsable de los diseños de elementos no estructurales, motivo por el cual al descorrerse el traslado del recurso, el señor JULIO CESAR GAITAN aportó nuevamente el juego de planos arquitectónicos (20 planos) debidamente suscritos por el profesional responsable de la solicitud, Ing. GERMAN MARTINEZ BAYONA, quien funge como constructor responsable y diseñador de elementos no estructurales, subsanando así la observación presentada por la Agente del Ministerio Público.

3.2. EN CUANTO A LA DISCREPANCIA ENTRE LA INFORMACIÓN CONSIGNADA EN EL ACTO ADMINISTRATIVO DE LICENCIA VERSUS LO OBSERVADO EN EL EXPEDIENTE

Señala la Agente del Ministerio Público *"...2.1. Parqueo para vehículos que transportan PMR: En los planos 3 A – Sótano 4, 4 A – Sótano 3, 5 A – Sótano 2 y 6 A – Sótano 1, se plantea en cada sótano 1 parqueadero para personas que transporten Personas con Movilidad Reducida PMR, para un total de 4 parqueaderos para PMR, mientras en el resuelve del acto administrativo se enuncia la aprobación de 2 cupos de parqueo para PMR.*

2.2. Número total de parqueaderos de vehículos y parqueaderos de motos: En los planos 3 A – sótano 4 / plano 4 A sótano 3 / plano 5 A – sótano 2 y plano 6 A sótano 1, se evidencian un total de 146 parqueaderos mientras en el plano 1 A – cuadro de áreas y documento de L.C. se enuncian y aprueban un total de 140 parqueaderos. adicionalmente en los planos 5 A sótano 3 y 6 A – sótano 1, se evidencia la demarcación de 10 parqueaderos para motos, mientras en el plano 1 A- cuadro de áreas y en el documento de L.C. no se enuncian ni aprueban parqueaderos para motos.

2.3. Voladizos: En el plano 16 A – Corte CC se evidencia voladizo de 0,60 M sobre Av. Caracas mientras en el acto administrativo no se aprueba voladizo y en el acta de observaciones se solicita acotar voladizo."

ANALISIS DEL DESPACHO

AG



13)

Continuación Resolución No.

11001-2-23-1426

DE

03 MAR 2023

“Por la cual se decide el Recurso de Reposición interpuesto contra el Acto Administrativo No. 11001-2-23-0223 expedido el 05 de enero de 2023, por la Curadora Urbana No. 2 (P) de Bogotá D.C., para los predios ubicados en la CL 37 S 13 L 60, CL 37 S 13 L 54, CL 37 S 13 L 50, CL 37 S 13 L 44, CL 37 S 13 L 40, KR 14 37 02, de la Urbanización RIO DE JANEIRO EL PESEBRE, de la Localidad de Rafael Uribe Uribe, de la ciudad de Bogotá D.C.”

En atención a la observación presentada por la Agente del Ministerio Público frente a la discrepancia entre la información consignada en el acto administrativo de licencia versus lo observado en el expediente, este Despacho se permite precisar que le asiste la razón, motivo por el que se corregirá la parte resolutive del acto administrativo objeto de reproche, señalando la información correcta de conformidad con lo señalado en la planimetría aprobada.

3.3 DE LAS MEDIDAS DE EMERGENCIA Y EVACUACIÓN

Señala la Agente del Ministerio Público que *“... Revisado el expediente 11001-2-22-1154 se verifican los planos arquitectónicos aportados y se evidencia que se contraviene lo normado en la NSR10 puesto que no se observa la marcación de recorridos para evacuación ni las cargas de ocupación por piso.”*

ARGUMENTOS DEL TITULAR DE LA LICENCIA

Mediante escrito radicado en este Despacho el 14 de febrero de 2023, el señor JULIO CESAR GAITAN en calidad de autorizado del trámite, señaló al descorrer el traslado del recurso:

“PUNTO 3: De las medidas de emergencia y evacuación.

Se incluye marcación de recorridos para evacuación y cargas de ocupación por piso.”

ANÁLISIS DEL DESPACHO

Verificados todos los planos de las plantas arquitectónicas del expediente 11001-2-22-1154 del número 3A al 13A, TODOS incluyen un cuadro denominado FACTOR DE CARGA DE OCUPACION, donde se encuentra identificado el grupo de ocupación, nomenclatura, área del piso y número de ocupantes por cada piso.

En cuanto a la marcación de los recorridos, el interesado anexa nuevamente los planos de las plantas arquitectónicas con la marcación de recorridos.

3.3 DE LAS RAMPAS VEHICULARES

Señala la Agente del Ministerio Público que *“Revisado el expediente 11001-2-22-1154 se verifican los planos arquitectónicos 3 A – Sótano 4, Plano 4 A – Sótano 3, Plano 5 A Sótano 2 y Plano 6 A Sótano 1 y no se evidencia la anotación de pendiente de la rampa.”*

ARGUMENTOS DEL TITULAR DE LA LICENCIA

Mediante escrito radicado en este Despacho el 14 de febrero de 2023, el señor JULIO CESAR GAITAN en calidad de autorizado del trámite, señaló al descorrer el traslado del recurso:

CU



CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

132

Continuación Resolución No. 11001-2-23-1426 DE 03 MAR 2023

"Por la cual se decide el Recurso de Reposición interpuesto contra el Acto Administrativo No. 11001-2-23-0223 expedido el 05 de enero de 2023, por la Curadora Urbana No. 2 (P) de Bogotá D.C., para los predios ubicados en la CL 37 S 13 L 60, CL 37 S 13 L 54, CL 37 S 13 L 50, CL 37 S 13 L 44, CL 37 S 13 L 40, KR 14 37 02, de la Urbanización RIO DE JANEIRO EL PESEBRE, de la Localidad de Rafael Uribe Uribe, de la ciudad de Bogotá D.C."

"En planos arquitectónicos que incluyen sótanos no se plantean rampas para acceso vehicular porque en el proyecto se plantean plataformas para ascensores monta coches, son dos unidades por piso. Se adjunta también ficha técnica de elevadores monta coches."

"En planos de ingeniería se corrigen ductos donde se localizan plataformas para ascensores monta coches."

ANÁLISIS DEL DESPACHO

En cuanto a la rampa para la circulación de los vehículos en los sótanos del expediente citado, el proyecto plantea 2 elevadores de vehículos o montacargas de automóviles: sin embargo, estos solo se dibujaron en plano 6A - Sótano 1, para lo anterior se anexan nuevamente los planos 3A-Sótano 4, 4A - Sótano 3, 5A - Sótano 2 6A - Sótano 1, dibujando correctamente dicho sistema, del cual se anexa ficha técnica.

ALCANCE DEL RECURSO DE REPOSICIÓN

De acuerdo con la jurisprudencia reiterada de la Corte Constitucional, el recurso de reposición tiene como finalidad que el funcionario judicial que emitió la providencia la revise y corrija los errores de orden fáctico o jurídico en que hubiere incurrido; y que, si a ello hubiere lugar, la revoque, reforme o adicione.

Respecto a los recursos de reposición y apelación dice el artículo 74 de la ley 1437 de 2011 que el primero se interpone "ante quien expidió la decisión para que la aclare, modifique, adicione o revoque.", y el segundo, "ante el inmediato superior administrativo o funcional con el mismo propósito".

Así las cosas, es claro para este Despacho que se procede mediante el presente recurso a subsanar las observaciones presentadas por la Agente del Ministerio Público, en el sentido de presentar todos los planos arquitectónicos (20 planos) debidamente suscritos por el profesional responsable de la solicitud, Ing. GERMÁN MARTÍNEZ BAYONA, quien funge como constructor responsable y diseñador de elementos no estructurales. En estos planos aportados igualmente se verifica la marcación de recorridos y concretamente en los planos 3A-Sótano 4, 4A - Sótano 3, 5A - Sótano 2 6A - Sótano 1, se dibuja correctamente el sistema de los 2 elevadores de vehículos o montacargas de automóviles que plantea el proyecto. Así mismo, el interesado anexa ficha técnica del monta coches.

En consecuencia, el interesado aportó la documentación requerida para su adopción e inclusión en el expediente. Lo anterior, en el marco de la procedencia de ajustes, modificaciones y adiciones que pueden realizarse como objeto del recurso de reposición que se resuelve mediante el presente acto administrativo.

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 1437 de 2011, no se enviará el expediente a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación para que resuelva el recurso subsidiario de apelación interpuesto, en la medida de que en el caso concreto este Despacho accedió a todas y cada una de las objeciones

MM



CURADOR URBANO 2
ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

133

Continuación Resolución No. 11001-2-23-1426 DE 03 MAR 2023

"Por la cual se decide el Recurso de Reposición interpuesto contra el Acto Administrativo No. 11001-2-23-0223 expedido el 05 de enero de 2023, por la Curadora Urbana No. 2 (P) de Bogotá D.C., para los predios ubicados en la CL 37 S 13 L 60, CL 37 S 13 L 54, CL 37 S 13 L 50, CL 37 S 13 L 44, CL 37 S 13 L 40, KR 14 37 02, de la Urbanización RIO DE JANEIRO EL PESEBRE, de la Localidad de Rafael Uribe Uribe, de la ciudad de Bogotá D.C."

interpuesto, en la medida de que en el caso concreto este Despacho accedió a todas y cada una de las objeciones presentadas por la recurrente, razón por la cual, dada la condición de subsidiariedad del recurso de apelación, éste solamente se concede en los eventos en que no se acceda a tales pretensiones.

En mérito de lo expuesto, el Curador Urbano No. 2 de Bogotá D.C., Arq. GERMAN MORENO GALINDO,

RESUELVE

ARTÍCULO 1º: ACCEDER a las pretensiones del recurso de reposición interpuesto por la Dra. LADY MAGALY SUAREZ MORENO, en su calidad Agente del Ministerio Público y la Dra. JHOANA ANDREA SALOMON CASTRO en calidad de Personera delegada para los sectores de Planeación y Movilidad, en contra de la Licencia de Construcción concedida mediante Acto Administrativo No 11001-2-23-0223 del 05 de enero de 2023.

ARTÍCULO 2º: MODIFICAR la parte resolutive de la Licencia de Construcción aprobada mediante Acto Administrativo No. 11001-2-23-0223 del 05 de enero de 2023, la cual quedará así:

La Curadora Urbana No. 2 (P) de Bogotá D.C., ARO MARIA ESTHER PEÑALOZA LEAL, en ejercicio de las facultades legales que le confieren las Leyes 388 de 1997, Ley 810 de 2003, sus Decretos Reglamentarios, el Decreto 1077 de 2015, Decreto Nacional 1783 de 2021 y Decreto Distrital 525 de 2022

RESUELVE

"Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de OBRA NUEVA. DEMOLICIÓN TOTAL para el predio localizado en la(s) dirección(es) CL 37 S 13 L 60 / CL 37 S 13 L 54 / CL 37 S 13 L 50 / CL 37 S 13 L 44 / CL 37 S 13 L 40 / KR 14 37 02 con Chip(s) AAA0008RKYN / AAA0008RKXS / AAA0008RKWW / AAA0008RKUH / AAA0008RKTD / AAA0225PDMR Matricula(s) Inmobiliaria(s) 50S40790265, estrato 3, Número de Manzana Catastral 025 y lote de manzana catastral 010 / 009 / 008 / 007 / 006 Manzana Urbanística 34 del Lote Urbanístico 16, 17 y 18, de la urbanización RIO DE JANEIRO EL PESEBRE (Localidad de Rafael Uribe Uribe). Para una edificación en ocho (8) pisos sobre la Avenida Caracas, con cuatro (4) sótanos al interior, para dos (2) locales: uno (1) de comercio zonal y uno (1) de servicios personales de comunicación y entretenimiento masivo de escala zonal y 184 unidades de vivienda de interés social con 146 cupos de estacionamiento, de los cuales 77 son privados y 69 de visitantes, incluidos 4 cupos para movilidad reducida. Plantea 28 cupos para bicicletas. Plantea 10 cupos para motos. (...)"

W

7



CURADOR URBANO 2
ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

134

Continuación Resolución No. 11001-2-23-1426 DE 03 MAR 2023

"Por la cual se decide el Recurso de Reposición interpuesto contra el Acto Administrativo No. 11001-2-23-0223 expedido el 05 de enero de 2023, por la Curadora Urbana No. 2 (P) de Bogotá D.C., para los predios ubicados en la CL 37 S 13 L 60, CL 37 S 13 L 54, CL 37 S 13 L 50, CL 37 S 13 L 44, CL 37 S 13 L 40, KR 14 37 02, de la Urbanización RIO DE JANEIRO EL PESEBRE, de la Localidad de Rafael Uribe Uribe, de la ciudad de Bogotá D.C."

ARTÍCULO 3º: MODIFICAR el numeral 2º CARACTERISTICAS BASICAS DEL PROYECTO del Acto Administrativo No. 11001-2-23-0223 del 05 de enero de 2023, el cual quedará así:

2. CARACTERISTICAS BASICAS DEL PROYECTO						
2.1. USOS				2.2. ESTACIONAMIENTOS		
DESCRIPCION USO	TIPO DE VIVIENDA	ESCALA	No. UNIDADES	PRIV	VIS-PUB	BICICL
COMERCIO	N/A	Zonal	1	10	26	8
VIVIENDA MUTIFAMILIAR	VIS	N/A	184	58	14	16
SERVICIOS PERSONALES - COMUNICACION Y ENTRETENIMIENTO	N/A	Zonal	1	9	29	4
Sistema: Loteo Individual	Total después de la intervención:		186	77	69	28

ARTÍCULO 4º: MODIFICAR el literal c. VOLADIZO, del numeral 4.3 ELEMENTOS RELACIONADOS CON EL ESPACIO PUBLICO, numeral 4º EDIFICABILIDAD, del Acto Administrativo No. 11001-2-23-0223 del 05 de enero de 2023, el cual quedará así:

c. VOLADIZO
0.60 MTS POR LA AVENIDA CARACAS

ARTÍCULO 5º: REEMPLAZAR Y SUSTITUIR veinte (20) Planos arquitectónicos que se identifican con la referencia 1 A de 20, 2 A de 20, 3 A de 20, 4 A de 20, 5 A de 20, 6 A de 20, 7 A de 20, 8 A de 20, 9 A de 20, 10 A de 20, 11 A de 20, 12 A de 20, 13 A de 20, 14 A de 20, 15 A de 20, 16 A de 20, 17 A de 20, 18 A de 20, 19 A de 20, 20 A de 20 por los aportados por el interesado bajo el mismo número y denominación, de conformidad con los considerandos del presente acto administrativo.

ARTÍCULO 6º: REEMPLAZAR Y SUSTITUIR cuatro (4) planos estructurales que se identifican con la referencia E-03, E-04, E-05, E-06 por los aportados por el interesado bajo el mismo número y denominación, de conformidad con los considerandos del presente acto administrativo.

ARTÍCULO 7º: CONFIRMAR el Acto Administrativo No. 11001-2-23-0223 del 05 de enero de 2023, con los ajustes incorporados mediante la presente decisión.

8



CURADOR URBANO 2
ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

135

Continuación Resolución No.

11001-2-23-1426

DE 03 MAR 2023

"Por la cual se decide el Recurso de Reposición interpuesto contra el Acto Administrativo No. 11001-2-23-0223 expedido el 05 de enero de 2023, por la Curadora Urbana No. 2 (P) de Bogotá D.C., para los predios ubicados en la CL 37 S 13 L 60, CL 37 S 13 L 54, CL 37 S 13 L 50, CL 37 S 13 L 44, CL 37 S 13 L 40, KR 14 37 02, de la Urbanización RIO DE JANEIRO EL PESEBRE, de la Localidad de Rafael Uribe Uribe, de la ciudad de Bogotá D.C."

ARTICULO 4º: NOTIFICAR la presente decisión a la Agente del Ministerio Público Dra. LADY MAGALY SUAREZ MORENO y a los titulares de la solicitud de licencia de construcción, en los términos del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C. a los,

03 MAR 2023

ARQ. GERMAN MORENO GALINDO
Curador Urbano No. 2 de Bogotá D.C

Ejecutoriada en Bogotá D.C. a los

17 MAR 2023

Proyectó: XCM

Revisó: MEPL

W

9



CURADOR URBANO 2
ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

136

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

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

137

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: ARANOVA
ESTRATO: 3 No. de unidades de vivienda: 184
DIRECCIÓN: CARRERA 14 # 37 -02 SUR
CONSTRUCTORA: CONSTRUCTORA VALVERDE LM SAS
FECHA (dd-mm-aa): 15/03/2024

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. CIMENTACIÓN

Descripción técnica y materiales utilizados:

La alternativa contempla la construcción de caissons a lo largo del paramento en la forma de medialuna y en la zona central de sección circular. Los caisson se harán desde la superficie actual del terreno sin intervenir el talud y los elementos en forma de media luna tendra un diametro minimo de 3m y estaran separados entre bordes distancias maximas de 5 m. la porcion recta de los caissons corresponderá al muro de contención y la porción semicircular será constructiva y posteriormente demolida.

2.2. PILOTES

SI

NO

Tipo de pilotaje utilizado:

2.3. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:

SISTEMA DE PORTICOS CONCRETO DMO

2.4. MAMPOSTERÍA

2.4.1. LADRILLO A LA VISTA

SI

NO

Tipo de ladrillo y localización:

LA FACIADA A LA VISTA EN UN PORCENTAJE DEL 80% LADRILLO PRISMA O SIMILAR

2.4.2. BLOQUE

SI

NO

Tipo de bloque y localización:

EN FACHADA UN 20% Y LOS MUROS DIVISORIOS EN BLOQUE #4 Y 3

2.4.3. OTRAS DIVISIONES

SI

NO

Tipo de división y localización:

2.5. PAÑETES

En caso en que se proyecten muros que no sean pañetados describa su acabado final o si carece de él y localización:

2.6. VENTANERÍA

ALUMINIO

SI

NO

LAMINA COLD ROLLED

SI

NO

P.V.C.

SI

NO

OTRA

SI

Cual? _____

2.7. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:

VENTANAS EN ALUMINIO, LADRILLO A LA VISTA Y PINTURA

2.8. PISOS AREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:

LAS ZONAS COMUNES ENCHAPADAS

2.9. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:

PLACA

2.10. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:

ENCHAPADA Y BARANDA

2.11. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:

LADRILLO, BLOQUE Y PUERTAS

2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:

EN HORMIGON E IMPERMEABILIZADO

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

Características:

3.1. ASCENSOR

SI NO

GRUPO BRABANTE

3.2. VIDEO CAMARAS

SI NO

3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS

SI NO

3.4. PARQUE INFANTIL

SI NO

AL AIRE LIBRE CUBIERTA

3.5. SALÓN COMUNAL

SI NO

PAÑETE ESTUCO Y PINTURA

3.6. GIMNASIO

SI NO

AL AIRE LIBRE CUBIERTA

3.7. SAUNA

SI NO

3.8. TURCOS

SI NO

3.9. PISCINA

SI NO

3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS

SI NO

2 PARQUEADEROS

3.11. PARQUEO VISITANTES

SI NO

3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA

SI NO

SUPLENCIA ASCENSOR VEHICULAR

3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA

SI NO

130 KWA

4. ESPECIFICACIONES DE LAS AREAS PRIVADAS

4.1. CARPINTERÍA

4.1.1. CLOSET

SI NO

Características y materiales a utilizar:

4.1.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS

SI NO

Características y materiales a utilizar:

4.1.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL

Características y materiales a utilizar:

METALICA

4.2. ACABADOS PISOS

Materiales a utilizar :

4.2.1. ZONAS SOCIALES PISO TERMINACION OBRA GRIS

4.2.2. HALL'S CONCRETO

4.2.3. HABITACIONES CONCRETO

4.2.4. COCINAS CONCRETO

4.2.5. PATIOS CONCRETO

4.3. ACABADOS MUROS

Materiales a utilizar:

4.3.1. ZONAS SOCIALES TERMINACION OBRA GRIS

4.3.2. HABITACIONES PAÑETE

4.3.3. COCINAS PAÑETE

4.3.4. PATIOS PAÑETE

4.4. COCINAS

Características:

4.4.1. HORNO SI NO

4.4.2. ESTUFA SI NO CUATRO PUESTOS

4.4.3. MUEBLE SI NO

4.4.4. MESÓN SI NO

4.4.5. CALENTADOR SI NO

4.4.6. LAVADERO SI NO

4.5. BAÑOS

Características:

4.5.1. MUEBLE SI NO

4.5.2. ENCHAPE PISO SI NO SOLO ZONA HUMEDA

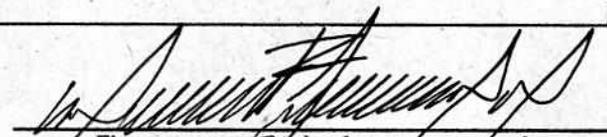
4.5.3. ENCHAPE PARED SI NO SOLO ZONA HUMEDA

4.5.4. DIVISIÓN BAÑO SI NO

4.5.5. ESPEJO SI NO

NOTA: Este formato debe ser diligenciado cuidadosamente sin dejar ningún espacio en blanco y debe ser expuesto en público en la sala de ventas. En el caso de cambios de especificaciones, estas deben ser actualizadas antes de promover las ventas bajo las nuevas condiciones, para lo cual es necesario que se relacionen las unidades que se vendieron con las anteriores especificaciones y se radiquen las nuevas especificaciones ante la DIRECCIÓN DISTRITAL DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA.

En ningún momento este formato constituye una aprobación por parte de la DIRECCIÓN DISTRITAL DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA y no exonera al constructor y/o enajenador del cumplimiento de las normas vigentes de especificaciones técnicas de construcción de carácter nacional y distrital, tales como el Decreto 33 de 1998 y el acuerdo Distrital No. 20 de 1995.


Firma representante legal o persona natural