



SUBSECRETARIA DE INSPECCION, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

# RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT  
AL RESPONSABLE OTORGAR EL FIR  
1-2024-11013  
Fecha: 2024-03-08 14:07:11  
Número: 140 + 18 PLANIFICACION  
Asunto: RADICACION DE DOCUMENTOS  
EMALIANACION DE INMUEBLES  
Destino: SUBO PRESEGUIMIENTO  
Tipo: COMUNICACION ENTRENADA  
Origen: PROSANTAFE PROYECTOS

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

## INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

|  |  |   |  |
|--|--|---|--|
| 1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social<br><b>PROMOTORA DE CONSTRUCCIONES SANTAFE SAS<br/>PROSANTAFE SAS</b> |  | 2. Identificación<br><b>NIT 800.211.016-5</b>   | Número<br><b>800.211.016-5</b>                                 |
| 3. Representante legal de la persona jurídica<br><b>FELIPE VELASQUEZ PIEDRAHITA</b>  |  | 4. Identificación del representante legal<br><b>CC 1.136.879.327</b>                              | 5. Registro para la enajenación de inmuebles<br><b>2007081</b> |
| 6. Dirección<br><b>KRA 9 80 15 OF 301 EDIF EL NOGAL</b>  |  | 7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico:<br><b>msg@prosantafe.co</b> |  |
|  |  | 8. Teléfono<br><b>601-2559041</b>   |  |

## INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

|   |  |  |  |
|---|--|--|--|
| 9. Nombre del proyecto de vivienda<br><b>EDIFICIO BOSQUE VIRREY (ANTES VIRREY 88)</b>   |  | 10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa<br><b>UNICA</b> |  |
| 11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación:<br><b>24 APARTAMENTOS Vivienda no VIS/VIP con precio mayor a 175 smmlv</b> |  |  |  |
| 12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual)<br><b>KR 19A No. 88 38</b>   |  | 13. Localidad - UPZ<br>Elija un elemento   |  |
| 14. Estrato<br><b>6</b>   |  | 15. Número de garajes (Visitantes más Privados de la etapa de esta radicación)<br><b>38</b>                          |  |
| 16. Licencia de urbanismo<br><b>NO</b>  | Fecha de ejecutoria  | Curaduría  | 17. Licencia de construcción<br><b>11001-5-24-0329</b> |
|   |  |  | Fecha de ejecutoria<br><b>19-feb.-2024</b>             |
|   |  |  | Curaduría<br><b>5</b>                                  |
| 18. Área del lote según licencia de construcción (m²)<br><b>722</b>   |  | 19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²)<br><b>3739.24</b>                             |  |
| 20. Área a construir para esta radicación (m²)<br><b>3739.24</b>  |  | 23. Oficio del aval, con Radicación<br><b>N° N/A</b>   |  |
| 21. Afectación por fenómenos de remoción en masa<br><b>Amenaza BAJA y NO requiere obras de mitigación</b>                       |  | 22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo<br><b>0%</b>   |  |
| 24. Chip(s)<br><b>AAA0096ACXS</b>   |  | 25. Matricula(s) inmobiliaria(s)<br><b>50C-853621</b>  |  |
| 26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos<br><b>0% \$ 0</b>                                   |  | 27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto.<br><b>30/abril/2025</b>                                     |  |
| 28. Estará sometido a Propiedad horizontal?<br><b>SI</b>  | Escritura número   | Fecha  | Notaría  |
|   |  |  |  |
| 29. Tiene Gravamen hipotecario?<br><b>SI</b>  | Escritura número<br><b>4559</b>  | Fecha<br><b>12-dic.-2023</b>   | Notaría<br><b>21</b>                                   |
| 30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario?  | Entidad Fiduciaria<br><b>ALIANZA FIDUCIARIA S.A COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FC PROYECTO VIRREY 88 NIT 860.531.315-3</b> | Escritura o Contrato número<br><b>2110</b>   | Fecha<br><b>11-jul.-2024</b>                           |
|   |  |  | Notaría<br><b>21</b>                                   |
| 31. Tiene Fiducia de administración recursos?<br><b>SI</b>  | Entidad Fiduciaria<br><b>ALIANZA FIDUCIARIA S.A COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FC PROYECTO VIRREY 88 NIT 860.531.315-3</b> | Contrato<br><b>-</b>   | Fecha<br><b>01-mar.-2024</b>                           |
|   |  |  | Vigencia<br><b>30-abr.-2025</b>                        |
|   |  |  | Prórroga<br><b>6 MESES</b>                             |

## DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

- Copia de folio de matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a tres (3) meses.
- Copia de los modelos de los contratos que se van a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirientes, 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)

**FELIPE VELASQUEZ PIEDRAHITA**

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

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N°

**400320240042**

FECHA

**7,8 MAR 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:

**7,1 ABR 2024**

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

Observaciones: **PROSANTAFE SAS actúa como Fideicomitente del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO FC PROYECTO VIRREY 88 con NIT 830.053.812-2 administrado por ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**



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

ENAJENADOR:

Nombre del Proyecto:

Promotora de Construcciones Santa Fe S.A.S.  
Edificio Bosque Virrey (Antos Virrey 88)

(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 unico 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 adquirientes.   | Aporta por lo menos uno de los siguientes documentos: Modelo de promesa de venta, vinculación como beneficiario de área o documento que haga sus veces, o comunicación escrita que indique que para el caso no aplica. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).   | ✓      |     |               |
|   | Aporta modelo de minuta de escritura. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s)   | ✓      |     |               |
| Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado por hipoteca.   | Anexar formato Certificación de Acreedor Hipotecario- PM05-FO125 diligenciado por el banco con prorratas anexas si el acreedor es entidad crediticia.   | ✓      |     |               |
|   | Carta del acreedor particular que expresa textualmente la obligación de ley.  | ✓      |     |               |
| Coadyuvancia del titular del dominio del terreno, cuando éste es diferente al enajenador solicitante.   | Debe expresar textualmente la intención de coadyuvar. Va del (los) titular(es) del dominio hacia el (los) solicitante(s). Oficio simple.  | ✓      |     |               |
| 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 credito constructor vigente, debe corresponder al proyecto y el enajenador.   | ✓      |     |               |
| Licencia urbanística (urbanismo y/o construcción) ejecutoriada y de los planos arquitectónicos aprobados.<br><br>*Vigencia de las licencias de acuerdo a la fecha de radicación ante curaduría urbana:<br>-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.<br>-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 incluir las).<br>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.)<br>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 incluir las).<br>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.)<br>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.   | ✓      |     |               |



4



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

Certificado generado con el Pin No: 240118227587918388

Nro Matrícula: 50C-853621 ✓

Página 1

Impreso el 18 de Enero de 2024 a las 04:07:15 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 12-06-1985 RADICACIÓN: 85020798 CON: DOCUMENTO DE: 05-02-1985

CODIGO CATASTRAL: AAA0096ACXS COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO** ✓

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UNA CASA DE HABITACION JUNTO CON EL LOTE DE TERRENO EN EL CUAL ESTA EDIFICADA CON TODAS SUS MEJORAS: UBICADO EN EL LOTE DE TERRENO SEALADO CON EL N. 9 DE LA MANZANA 10 EN EL PLANO DE LOTE DE LA URBANIZACION EL CHICO LIMITADA D.E. DE BOGOTA, APROBADO POR LA SECRETARIA DE OBRAS PUBLICAS DE BOGOTA, DICHO LOTE TIENE UNA EXTENSION SUPERFICARIA DE 1.128.13 VARAS CUADRADAS O SEAN 722 METROS 2. INMUEBLE QUE LINDA: NORTE EN 38 METROS CON EL LOTE N.7 DE LA MISMA MANZANA. ORIENTE EN 19.00 METROS CON EL LOTE N.10 DE LA MISMA MANZANA. SUR EN 38.00 METROS. CON EL LOTE 11 DE LA MISMA MANZANA OCCIDENTE, EN 19.00 METROS CON LA CARRERA 26.

COMPLEMENTACION:

ESTE INMUEBLE LO ADQUIRIO EL VENDEDOR POR COMPRA QUE DE EL HIZO A LA SOCIEDAD URBANIZACION EL CHICO LIMITADA. POR ESCRITURA 4232 DEL 28 DE NOVIEMBRE DE 1.956 NOTARIA 1. DE BOGOTA, REGISTRADA EN LA OFICINA DE REGISTRO EL 14 DE ENERO DE 1.957 AL FOLIO 183 DEL TOMO 314 DE BOGOTA Y ENERO 29 DE 1.957 EL FOLIO 150 DEL TOMO 494, LA CASA DE HABITACION POR HABERLA CONSTRUIDO EL COMPARECIENTE A SUS EXPENSAS SEGUN DECLARACIONES DE CONSTRUCCION RENDIDA ANTE JUZGGADO 8. CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA, EL 20 DE MARZO DE 1.958.----

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

3) KR 19A 88 38 (DIRECCION CATASTRAL)

2) KR 20 88 38 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 20 88-38 LOTE 9 MANZANA 10

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 16-12-1969 Radicación:

Doc: ESCRITURA 9306 del 26-11-1969 NOTARIA 6. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: CANO RODRIGUEZ ABEL

A: CASAS GARCIA JUAN

X C.E.59993

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 27-09-2022 Radicación: 2022-87157

Doc: ESCRITURA 4155 del 09-09-2022 NOTARIA VEINTE de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$4,674,018,000

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: CASAS GARCIA JUAN

CC# 59993

DE: CUBILLOS DE CASAS IRMA

CC# 20005658

A: CASAS CUBILLOS JUAN

CC# 19419540 X 50%



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

Certificado generado con el Pin No: 240118227587918388

Nro Matrícula: 50C-853621

Página 2

Impreso el 18 de Enero de 2024 a las 04:07:15 PM

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

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

A: CASAS CUBILLOS ROBERTO PASAPORTE ESPA/OL XDC 206992

X 50%

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 12-01-2023 Radicación: 2023-407

Doc: ESCRITURA 4881 del 14-12-2022 NOTARIA VEINTIUNO de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$4,800,000,000

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: CASAS CUBILLOS JUAN

CC# 19419540

DE: CASAS CUBILLOS ROBERTO PASAPORTE XDC206992

A: FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FC-PROYECTO VIRREY 88 NIT. 830.053.994-4

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 15-08-2023 Radicación: 2023-65459

Doc: ESCRITURA 2110 del 11-07-2023 NOTARIA VEINTIUNO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CESION DE POSICION CONTRACTUAL DE FIDUCIARIO: 0957 CESION DE POSICION CONTRACTUAL DE FIDUCIARIO

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

DE: FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA SA VOCERA Y ADMON DEL PATRIMONIO AUTONOMO FC-PROYECTO VIRREY 88-NIT8300539944

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FC PROYECTO VIRREY 88 NIT.860.531.315-3

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 26-12-2023 Radicación: 2023-107501

Doc: ESCRITURA 4559 del 12-12-2023 NOTARIA VEINTIUNO de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

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

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FC PROYECTO VIRREY 88 NIT. 8300538122

8300538122

X

A: SCOTIABANK COLPATRIA S.A. ANTES BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A

NIT# 8600345941

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*5\*

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

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2007-11357

Fecha: 18-08-2007

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

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radicación:

Fecha: 02-02-2019

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2007-6814 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.



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

Certificado generado con el Pin No: 240118227587918388

Nro Matrícula: 50C-853621

Página 3

Impreso el 18 de Enero de 2024 a las 04:07:15 PM

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

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

Anotación Nro: 1      Nro corrección: 1      Radicación: C2012-20275      Fecha: 06-12-2012

C.E. INCLUIDA VALE/JSC.AUXDEL55.C2012-20275

Anotación Nro: 1      Nro corrección: 2      Radicación: C2012-20275      Fecha: 06-12-2012

RIP.2.COD.527/JSC.AUXDEL55.C2012-20275

Anotación Nro: 4      Nro corrección: 1      Radicación: C2023-16694      Fecha: 04-09-2023

EN PERSONAS SE INCLUYE A ALIANZA VALE\_ART 59 LEY 1579/2012 AUX56 C2023-16694

Anotación Nro: 4      Nro corrección: 2      Radicación: C2023-17587      Fecha: 19-09-2023

CORREGIDO NIT DE ALIANZA VALE ART 59 LEY 1579/12 AUXDE116 C2023-17587

-----  
FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: REXC

TURNO: 2023-850558      FECHA: 18-01-2024

EXPEDIDO AUTOMATICAMENTE PARA CERTIFICADOS ASOCIADOS

El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES



Impreso el 09 de Enero de 2024 a las 03:41:02 PM  
No tiene validez sin la firma y sello del registrador en la última página

Con el turno 2023-107501 se calificaron las siguientes matriculas:  
853621

Nro Matricula: 853621

CIRCULO DE REGISTRO: 50C  
MUNICIPIO: BOGOTA D. C.

BOGOTA ZONA CENTRO  
DEPARTAMENTO: BOGOTA D.C.

No CATASTRO: AAA0096ACXS  
TIPO PREDIO: URBANO

DIRECCION DEL INMUEBLE

- 1) CARRERA 20 88-38 LOTE 9 MANZANA 10
- 2) KR 20 88 38 (DIRECCION CATASTRAL)
- 3) KR 19A 88 38 (DIRECCION CATASTRAL)

ANOTACION: Nro 5      Fecha: 26-12-2023      Radicacion: 2023-      Valor Acto:  
Documento: ESCRITURA 4559 DEL: 12-12-2023 NOTARIA VEINTIUNO DE BOGOTA D.C.

ESPECIFICACION: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA (GRAVAMEN)

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO  
DENOMINADO FIDEICOMISO FC PROYECTO VIRREY 88 NIT. 8300538122

X

A: SCOTIABANK COLPATRIA S.A. ANTES BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA      8,600,345,941  
S.A

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

Documento Generado Electronicamente - Radicacion Electronica

Fecha 09 de Enero de 2024 a las 03:41:02 PM

Funcionario Calificador ABOGA331

El Registrador - Firma

JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES



Bogotá, 27 de febrero de 2024

Señores  
Secretaría Habitat  
Ciudad: Bogotá D.C.

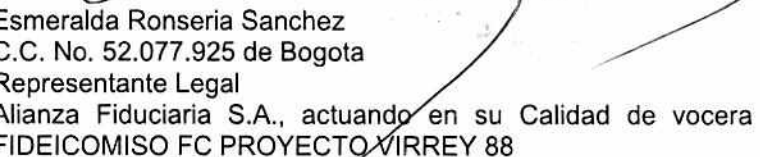
Asunto: FIDEICOMISO FC PROYECTO VIRREY 88 ✓

Esmeralda Ronseria Sanchez, mayor de edad domiciliado(a) y residente en la ciudad de Bogotá., identificado(a) con cédula de ciudadanía número 52.077.925 de Bogotá , actuando en mi calidad de representante legal de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., Sociedad de Servicios Financieros, domiciliada en Bogotá D.C., legalmente constituida mediante Escritura Pública 545 del 11 de febrero de 1.986, otorgada en la notaria 10ª del círculo notarial de Cali, la cual acredito con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera, sociedad que para los efectos del presente documento obra única y exclusivamente como vocera y administradora del FIDEICOMISO FC PROYECTO VIRREY 88, previas las instrucciones de la sociedad **PROSANTAFE SAS NIT 800.211.016**, quien para estos efectos actúa en calidad de Fideicomitente Gerente, Constructor y Comercializador, manifestamos que coadyuvamos la solicitud de radicación de documentos para permiso de ventas de los siguientes predios:

| NOMBRE DEL PREDIO | MATRICULA INMOBILIARIA |
|-------------------|------------------------|
| INMUEBLES ✓       | 50C-853621 ✓           |

Debe quedar claro que con otorgamiento del presente documento ni la FIDUCIARIA, ni el FIDEICOMISO adquieren la calidad de constructora, ni interventora y como tal no tiene responsabilidad alguna sobre el desarrollo de proyecto de construcción que se vaya a realizar sobre los lotes(s) que conforman el fideicomiso.

Cordialmente,

  
Esmeralda Ronseria Sanchez  
C.C. No. 52.077.925 de Bogotá  
Representante Legal  
Alianza Fiduciaria S.A., actuando en su Calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO FC PROYECTO VIRREY 88

Jesison  
David  
Cardena  
Garcia

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

[www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co)

En caso de existir alguna queja o reclamación puede contactarse con nuestro Defensor del Consumidor Financiero: Dr. Pablo Valencia Agudo - Suplente - Correo Electrónico: [defensoriaalianzafiduciaria@ustarizabogados.com](mailto:defensoriaalianzafiduciaria@ustarizabogados.com) - Teléfono: +57 (1) 6108161 - +57 (1) 6108164 - Dirección: Cra 11A # 96 - 51 Oficina 203 Edificio Oficity, Bogotá Pagina Web: [www.ustarizabogados.com](http://www.ustarizabogados.com)



**NOTARIA 35** DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO CON HUELLA

M.A. BEATRIZ SANIN POSADA  
NOTARIA 35 DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C.



Compareció:  
**RONSERIA SANCHEZ ESMERALDA**

Quien se identificó con: C.C. **52077925** AC  
www.notariaenlinea.com  
HLAP45SFE3D6VGU0

y manifiesto que reconoce expresamente el contenido de este documento y que la firma y huella que en él aparecen son suyas.

En constancia firma nuevamente y por solicitud suya estampa la huella de su indice derecho.



La cartificación de la huella causa derechos notariales según tarifa

Bogotá D.C. 28/02/2024  
n6guum6n6jg66g6h





T: 6447700  
Bogotá, Colombia



Alianza



Bogotá DC., 26 de febrero del 2024

Fecha 27/02/2024 11:15:58 a.m. (S) B5852491  
Destinatario PROMOTORA DE CONSTRUCCIONES  
SANTAFE SAS

Señores  
PROMOTORA DE CONSTRUCCIONES SANTAFE S.A.S  
Cra 9 No. 80 15 ofc 301  
Bogotá

Referencia: CERTIFICADO DE VENTAS  
FIDEICOMISO FC PROYECTO VIRREY 88  
SIFI 116163 GRIFUS 1016641

De manera atenta reciba un cordial saludo por parte de Alianza Fiduciaria S.A, mediante la presente y de acuerdo con su solicitud, nos permitimos remitir certificado de coadyuvancia para el tramite de permiso de ventas

Cualquier inquietud con gusto será atendida.

Cordialmente,

Jeisson David Cardenas Garcia  
Firmado digitalmente por Jeisson David Cardenas Garcia  
Fecha: 2024.02.26 12:36:43 -05'00'

**JEISSON DAVID CÁRDENAS GARCÍA**  
Director de Negocios Fiduciarios  
Alianza Fiduciaria S.A.

# PROMESA DE COMPRAVENTA EDIFICIO BOSQUE VIRREY

23 Enero 2024

## 1. TERMINOS DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA

### 1.1. PARTES INTERVINIENTES

**PROMITENTE VENDEDORA: PROMOTORA DE CONSTRUCCIONES SANTAFE S.A.S., PROSANTAFE SAS** sociedad mercantil con domicilio principal en Bogotá D.C., identificada con Nit 800.211.016-5 ; constituida por medio de la Escritura Pública número seis mil trescientos setenta y ocho (6.378) otorgada el quince (15) de Octubre de mil novecientos noventa y tres (1.993) en la Notaría veintitrés (23) del Circulo de Bogotá, representada en esta **PROMESA DE COMPRAVENTA** por **HERNAN JAVIER SUAREZ RODRIGUEZ.**, domiciliado en Bogotá D.C., e identificado con la C.C. No. 79.957.476 expedida en Bogotá, en su calidad de Primer Suplente de Gerente , según consta en el Certificado de Cámara de Comercio, debidamente autorizado para la celebración de esta **PROMESA DE COMPRAVENTA** , conforme con lo previsto en los estatutos sociales.

**PROMITENTE (S) COMPRADOR(A)(ES):**

| Primer Apellido        |                   | Segundo Apellido |              | Nombres  |  |
|------------------------|-------------------|------------------|--------------|----------|--|
| Documento de Identidad | Número            | Expedido en      | Estado Civil |          |  |
| Dirección Residencia   |                   |                  |              | Teléfono |  |
| E-mail                 | Dirección Oficina |                  | Teléfono     | Celular  |  |

### 1.2. OBJETO DE LAG PROMESA DE COMPRAVENTA .

| APARTAMENTO | PROPIEDAD HORIZONTAL                                   | AREA CONSTRUIDA M2 | GARAJE | DIRECCION ACTUAL  |
|-------------|--|--------------------|--------|-------------------|
| ( )         | Un área privada de _____ y un área construida de _____ |                    |        | KR 19A No. 88- 38 |

a) La descripción y acabados del inmueble mencionado constan en el anexo 2 de la presente Promesa de Compraventa (el "Inmueble").

# PROMESA DE COMPRAVENTA EDIFICIO BOSQUE VIRREY

23 Enero 2024

b) Al Inmueble se le asigna el DEPÓSITO (Pendiente por asignar antes de la firma de la Escritura Pública, mediante otro sí a el presente documento). Tal DEPÓSITO es un bien común de uso exclusivo asignado al Inmueble anteriormente mencionado, conforme con lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio Bosque Virrey.

c) Al Inmueble le corresponderá el número de matrícula inmobiliaria que le asigne la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, al momento del registro del reglamento de propiedad horizontal correspondiente.

**PARÁGRAFO EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** manifiestan que conocen y aceptan que la publicidad del proyecto expuesta por diversos medios para la comercialización, es de carácter meramente ilustrativo y que, por lo tanto, la descripción y características definitivas del Inmueble objeto de esta **PROMESA DE COMPRAVENTA** son las que obran en la licencia de construcción y/o modificaciones aprobadas por la Curaduría Urbana y el reglamento de propiedad horizontal del proyecto.

### 1.3. PRECIO Y FORMA DE PAGO

|                         |                            |
|-------------------------|----------------------------|
| VALOR TOTAL DE LA VENTA | (\$ .oo)<br>DE PESOS M/CTE |
|-------------------------|----------------------------|

De dicho valor **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** ha(n) pagado hasta la fecha de firma de la presente **PROMESA DE COMPRAVENTA**, la suma de \_\_\_\_\_ MILLONES DE PESOS M/CTE (\$ \_\_\_\_\_ .oo) valor señalado en el literal A del Anexo 1 denominado Estado de Cuenta, que hace parte de la presente **PROMESA DE COMPRAVENTA**, suma que Alianza Fiduciaria S.A en su calidad de vocera del Patrimonio Autónomo FC-Proyecto Virrey 88 declara haber recibido a su entera satisfacción.

El saldo del precio, es decir la suma de \_\_\_\_\_ MILLONES DE PESOS M/CTE (\$ \_\_\_\_\_ .000.oo), se pagará así:

- El saldo de la cuota inicial por valor de \$ \_\_\_\_\_ .oo, suma señalada en el literal B del estado de cuenta adjunto, se cancelará por **EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)** en la forma establecida en dicho Anexo.
- La suma señalada en el literal C por valor de \$ \_\_\_\_\_ .oo del estado de cuenta adjunto, debe pagarse el día de la firma de la escritura del Inmueble, mediante cheque de gerencia girado a nombre de **PROSANTAFE SAS, Nit: 800.211.016-5** o a través de cualquier otro medio de pago acordado previamente y por escrito entre las **PARTES**.
- EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES)** podrán demostrar, con anterioridad a la firma de la escritura pública que dé cumplimiento a la presente **PROMESA DE COMPRAVENTA**, que la totalidad o parte del saldo del Precio será pagado ya sea con el producto de un crédito hipotecario obtenido de

# PROMESA DE COMPRAVENTA EDIFICIO BOSQUE VIRREY

23 Enero 2024

\_\_\_\_\_, (en adelante "el BANCO") y que garantizará con la constitución de una Hipoteca sobre Inmueble, en las condiciones y plazos acordados con el BANCO. gravamen que se constituirá en la misma escritura pública que de cumplimiento a la presente **PROMESA DE COMPRAVENTA**; o con el producto de una operación de leasing en caso que opte por éste mecanismo de financiación que solicitará, gestionará y obtendrá de \_\_\_\_\_, (en adelante "COMPAÑIA DE LEASING").

**EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)** declaran conocer todos los requisitos exigidos por el BANCO o la COMPAÑIA DE LEASING para la presentación y aprobación de la solicitud de crédito o de la Operación de Leasing, en forma tal que, si se negare la operación, esta negativa no podrá atribuirse en ningún caso a omisión, falla, negligencia, demora o acto alguno imputable a **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

d) De la suma a recibir por **LA PROMITENTE VENDEDORA** por concepto del Precio, aquella que corresponda a un diez por ciento (10%) del valor total del Precio se entiende recibida como arras de retracto de la presente **PROMESA DE COMPRAVENTA**, las cuales se regirán por el artículo ochocientos sesenta y seis (866) del Código de Comercio y el artículo mil ochocientos cincuenta y nueve (1859) del Código Civil. La facultad de retracto se entiende vigente desde la fecha de firma de **LA PROMESA DE COMPRAVENTA** hasta la fecha de firma de la escritura pública que dé cumplimiento a la misma.

## 1.4. FECHA DE OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA

|  |             |
|--|-------------|
| El día ( ) de _____ de 2025  | Hora: _____ |
| En la Notaría 21 del Circulo de Bogotá D.C, ubicada en la Calle 70 A No. 8-27. |             |

**LA PROMITENTE VENDEDORA** causará que Alianza Fiduciaria S.A. en su calidad de vocera del Patrimonio Autónomo FC – Proyecto Virrey 88 otorgue la escritura pública de cumplimiento de la presente **PROMESA DE COMPRAVENTA** a favor de **EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES)** siempre que este se encuentre a paz y salvo por todo concepto bajo la presente **PROMESA DE COMPRAVENTA**.

Las **PARTES** de común acuerdo, podrían firmar la Escritura Pública que perfecciona esta **PROMESA DE COMPRAVENTA** en cualquier momento con una fecha anterior siempre que medie el acuerdo previo; en el caso que fuese una fecha posterior a la anteriormente mencionada se debe dejar por escrito entre las **PARTES** mediante otrosí de la presente **PROMESA DE COMPRAVENTA**.

## 1.5. FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE

|   |
|---|
| El día ( ) de _____ de 2025 a las _____ |
|---|

## 1.6. DIRECCIONES PARA NOTIFICACIONES

**PROMITENTE VENDEDORA:** Carrera 9 No. 80-15, oficina 301 de Bogotá.

**PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES):**

|            |
|------------|
| DIRECCION: |
|------------|

# PROMESA DE COMPRAVENTA EDIFICIO BOSQUE VIRREY

23 Enero 2024

TELÉFONO:

1.7. RADICACION DE DOCUMENTOS – ARTÍCULO 71 DE LA LEY 962 DE 2.005 (PERMISO DE VENTAS): No. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ de 2024 expedido por la Dirección Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

1.8. EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) declara(n) bajo la gravedad del juramento que los recursos que entregan en virtud de la presente **PROMESA DE COMPRAVENTA** para adquirir el Inmueble, no provienen, ni directa, ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con el artículo 323 de la Ley 599 de 2000, que regulan las conductas que constituyen el delito de lavado de activos.

## 2. ANTECEDENTES

### 2.1 DESCRIPCION DEL PROYECTO

#### 2.1.1 DESCRIPCION GENERAL DEL PROYECTO

EL EDIFICIO BOSQUE VIRREY se desarrollará en el lote demarcado en la nomenclatura urbana de Bogotá, Distrito Capital con la (s) siguiente (s) dirección (es) de acceso: **KR 19A No. 88- 38**.

EL EDIFICIO BOSQUE VIRREY se construye en el Lote de terreno en mayor extensión, ubicado en la dirección antes descrita, el cual posee un área total de setecientos veintidós metros cuadrados (722 M2). A éste lote le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria en mayor extensión No. **50C-853621** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Centro y Chip No. **AAA0096ACXS** en Mayor Extensión y Cedula Catastral **88 19 11** (el "Inmueble de Mayor Extensión").

EL EDIFICIO BOSQUE VIRREY tendrá una sola torre de 7 pisos de altura y semisótano y 1 sótano, constará de 24 unidades de vivienda residencial –multifamiliar (No Vis) estrato 6 y 36 estacionamientos privados conformados por cuatro (4) duplicadores que equivalen a (8 cupos) y veintiocho (28) cupos individuales, 2 estacionamientos visitantes y bienes comunes para uso de todos los copropietarios así: 45 cupos de bicicletas, 20 depósitos, recepción, salón de reuniones, gimnasio, salón de niños, tanque de agua, cuarto de bombas, cuarto de basuras, subestación eléctrica y celda, cocina comunal, bbq a gas, caldera de calefacción de agua y Planta Eléctrica de suplencia total del Edificio.

EL EDIFICIO BOSQUE VIRREY se someterá al régimen de la propiedad horizontal con los requisitos exigidos por la Ley seiscientos setenta y cinco (675) de dos mil uno (2001), el cual será elevado a escritura pública y será debidamente registrado en el folio de matrícula inmobiliaria en mayor extensión No. **50C-853621**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Centro.

EL EDIFICIO BOSQUE VIRREY se desarrolla de conformidad con la Licencia de construcción con acto administrativo No. 11001-5-24-0329 expedida el 14 de Febrero de 2024, Numero de Radicación 11001-5-23-2295 y Fecha de Ejecutoria el

# PROMESA DE COMPRAVENTA EDIFICIO BOSQUE VIRREY

23 Enero 2024

19 de Febrero de 2024, de la Curaduría Urbana número cinco (5) de Bogotá, D.C. Con la respectiva licencia de construcción en la modalidad de Obra Nueva, Cerramiento del **EDIFICIO BOSQUE VIRREY**.

## 2.1.2 DESARROLLO DEL EDIFICIO BOSQUE VIRREY

**LA PROMITENTE VENDEDORA** se reserva la facultad de realizar modificaciones en aspectos técnicos, tales como fachadas, número de unidades de vivienda, distribución de los espacios y áreas, diseño arquitectónico y tipo de acabados, siempre y cuando mantengan apariencia similar a los acabados ofrecidos y que constan en el anexo 2 de la presente **PROMESA DE COMPRAVENTA** y teniendo en cuenta los límites impuestos por la normatividad urbana y del reglamento de propiedad horizontal. En cuanto al Inmueble, **LA PROMITENTE VENDEDORA** se reserva la facultad de realizar modificaciones que no tengan carácter sustancial en aspectos técnicos tales como tipo de acabados, en cuyo caso **LA PROMITENTE VENDEDORA** mantendrá la misma calidad y apariencia similar en los materiales.

En el caso de que **LA PROMITENTE VENDEDORA** decida modificar el Reglamento de Propiedad Horizontal antes de la escritura, tales modificaciones no podrían afectar áreas privadas ni coeficientes ni áreas comunes.

## 3. DESARROLLO DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA

Entre los suscritos, **LA PROMITENTE VENDEDORA** y **EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES)** identificado(s) en el numeral 1.1. de los términos del presente contrato, se ha celebrado el contrato de **PROMESA DE COMPRAVENTA** contenido en las siguientes cláusulas:

**PRIMERA:** **LA PROMITENTE VENDEDORA** promete causar que Alianza Fiduciaria S.A., en su calidad de vocera del Patrimonio Autónomo FC-Proyecto Virrey 88, suscriba, en calidad de vendedor, una escritura pública de compraventa para la transferencia del derecho de dominio y posesión sobre el Inmueble (la "Escritura Pública"), y a su vez, **EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES)** prometen suscribir la Escritura Pública en calidad de comprador(a)(es). La descripción de Inmueble, consta en el Anexo 2 de la presente **PROMESA DE COMPRAVENTA** el cual hará parte de la Propiedad Horizontal Edificio Bosque Virrey, ubicada en la ciudad de Bogotá, D.C., distinguido en la actual nomenclatura urbana con la Carrera Diecinueve A (19A) Numero Ochenta y Ocho Treinta y Ocho ( 88-38), al cual, actualmente le corresponde la Cédula Catastral No. **88 19 11** en mayor extensión y el folio de matrícula inmobiliaria en **mayor extensión No. 50C-853621** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Centro, cuya propiedad se encuentra en cabeza del Patrimonio Autónomo FC – Proyecto Virrey 88 y cuya vocera es Alianza Fiduciaria S.A. (la "Propiedad Horizontal Edificio Bosque Virrey").

**PARAGRAFO PRIMERO:** El lote de terreno donde se desarrollará la Propiedad Horizontal Edificio Bosque Virrey hace parte de la Urbanización El Chicó Limitada D.E, Manzana 10 (CAT) Lotes: 9 (CAT) y de la localidad de Chapinero y UPZ 97.

**PARÁGRAFO SEGUNDO: DESCRIPCION, CABIDA Y LINDEROS**

# PROMESA DE COMPRAVENTA EDIFICIO BOSQUE VIRREY

23 Enero 2024

Ubicado en el lote de terreno señalado con el No. 9 de la manzana 10 en el plano de loteo de la Urbanización el Chico Limitada D.E. de Bogotá, aprobado por la secretaria de obras públicas de Bogotá, dicho lote tiene una extensión superficial de 1.128.13 varas cuadradas o sean 722 metros 2. Inmueble que linda:

**NORTE**= en 38 metros con el lote No. 7 de la misma manzana.

**ORIENTE**= en 19.00 metros con el lote No. 10 de la misma manzana.

**SUR**= en 38.00 metros con el lote No. 11 de la misma manzana

**OCCIDENTE**= en 19.00 metros con la carrera 26.

En todo caso, el Inmueble se enajenará como cuerpo cierto y por consiguiente **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** aceptan que puede haber variaciones que no sean esenciales en las indicaciones del mismo. El área construida aproximada del Inmueble indicada en la presente **PROMESA DE COMPRAVENTA** y sus anexos, por efectos de los ajustes en el diseño y construcción del mismo, podrá incrementarse o disminuirse de acuerdo con los ajustes necesarios en el proceso de aprobación ante la curaduría o autoridad competente para la expedición de la licencia de construcción; y así lo aceptan las **PARTES** en la presente **PROMESA DE COMPRAVENTA**.

**PARÁGRAFO TERCERO:** El reglamento de propiedad horizontal que regirá sobre el Inmueble será elaborado por **LA PROMITENTE VENDEDORA** y se elevará a escritura pública, el cual se someterá a las disposiciones de la Ley 675 de 2001 y las normas que la modifiquen de tiempo en tiempo. Desde ahora el **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, sus sucesores en el dominio y los ocupantes, a cualquier título del Inmueble, se obligan a cumplirlo, de lo cual manifiesta su aceptación con la suscripción de la presente **PROMESA DE COMPRAVENTA**. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, al igual que sus causahabientes a cualquier título, manifiesta(n) que aceptará(n) y respetará(n) el reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio Bosque Virrey al que se someterán los inmuebles objeto de la presente promesa, sus adiciones y modificaciones, y respecto del cual queda(n) en un todo sujeto(a)(os), y que se obliga(n) a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento. El cual, además, se considerará parte integrante de la presente **PROMESA DE COMPRAVENTA** una vez otorgado. **LA PROMITENTE VENDEDORA** se reserva el derecho de corregir errores del Reglamento de la Propiedad Horizontal Bosque Virrey, de hacer las aclaraciones que sean necesarias, modificaciones de tipo técnico o jurídico al proyecto inicial, durante el transcurso de la construcción, entrega del Inmueble y hasta la fecha en que se reúna por primera vez la asamblea de copropietarios.

**PARAGRAFO CUARTO:** Esta **PROMESA DE COMPRAVENTA** incluye un derecho en común y pro indiviso sobre la propiedad de las áreas de equipamiento comunal constituido por zonas libres y construidas, de uso recreativo y mixto, las áreas de acceso y circulación vehicular y peatonal, así, como las obras de habilitación y dotación de las mismas áreas que servirán a toda la Propiedad Horizontal Edificio Bosque Virrey en proporción con los coeficientes de copropiedad que se señalarán en el reglamento de Propiedad Horizontal de la misma, para cada una de las unidades privadas en que está dividido, todo lo cual constará en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio Bosque Virrey.

**PARÁGRAFO QUINTO:** Los coeficientes de copropiedad determinan el porcentaje de participación en la asamblea general de propietarios, la participación de cada uno de los propietarios en los bienes comunes y el porcentaje con el cual cada uno de los propietarios de bienes privados contribuye al pago de las expensas comunes de la Propiedad Horizontal Edificio Bosque Virrey mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración.



9

**PROMESA DE COMPRAVENTA  
EDIFICIO BOSQUE VIRREY**

23 Enero 2024

**PARÁGRAFO SEXTO. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** declara(n) conocer y aceptar que mientras se entrega la administración de la Asamblea de Copropietarios y hasta tanto dicho órgano haga la correspondiente designación del Administrador de la Propiedad Horizontal Edificio Bosque Virrey, ejercerá como tal **LA PROMITENTE VENDEDORA**, o su sucesor de derechos a cualquier título, directamente o por intermedio de una (1) persona natural o jurídica contratada para tal efecto, hasta que se haya entregado mediante acta, o estén aptas para ser entregadas el cincuenta y uno por ciento (51%) de las unidades privadas que conforman la Propiedad Horizontal Edificio Bosque Virrey. Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, la **PROMITENTE VENDEDORA** y/o el administrador provisional deberán citar a la primera reunión de la Asamblea de Copropietarios, con el fin de que ésta tome las decisiones necesarias para la organización inicial de la copropiedad y haga la designación del administrador de la misma. Dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de dicha reunión de la Asamblea de Copropietarios, el administrador provisional entregará la administración del edificio a la persona designada como tal por los copropietarios. Si en dicho plazo el administrador no fuere designado por los copropietarios, aquel será nombrado por **LA PROMITENTE VENDEDORA**. A partir de este nombramiento se extinguirá respecto de **LA PROMITENTE VENDEDORA** toda responsabilidad con relación a la administración de la Propiedad Horizontal Edificio Bosque Virrey.

**EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** declara(n) que se obliga(n) a cumplir y a pagar a partir de la fecha de entrega del Inmueble, las cuotas de administración que conforme al Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio Bosque Virrey cobre **LA PROMITENTE VENDEDORA**, o el administrador provisional designado por ella, que pagará intereses de mora sobre cuotas o saldos de cuotas de administración no pagados a la tasa máxima legal vigente permitida en la fecha en que se realice el cobro y que renuncia a cualquier tipo de requerimiento en tal sentido.

**SEGUNDA: LA PROMITENTE VENDEDORA** se obliga a causar que Alianza Fiduciaria S.A. en su calidad de vocera del Patrimonio Autónomo FC – Proyecto Virrey 88 otorgue la Escritura Pública en la notaría señalada en la sección 1.4. de los términos de la presente **PROMESA DE COMPRAVENTA** a favor de **EL (LA)(LOS) PROMITENTES COMPRADOR(A)(ES)**, siempre y cuando para esa fecha: (i) **EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES)** hubiere (n) pagado el Precio según lo pactado en el numeral 1.3 de los términos de la presente **PROMESA DE COMPRAVENTA** y los intereses moratorios, cuando haya lugar a ellos; (ii) que **EL (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADOR (A) (ES)** en caso de requerirlo, obtengan (n) la aprobación definitiva de una facilidad de financiación para efectos de realizar el pago del saldo del Precio indicado en la Sección 1.3 de los términos de la presente **PROMESA DE COMPRAVENTA** y conforme se establece en la Cláusula Quinta, en cuyo caso deberán acreditar dicha aprobación mediante comunicación expedida por la entidad financiera que lo otorgue, y haya (n) cumplido todos los trámites adicionales tendientes a la legalización y al desembolso oportuno de tal facilidad de financiación por parte de **EL BANCO** o de la **COMPAÑÍA LEASING**. como firma de pagaré, constitución de pólizas de seguros, avalúo, estudio de títulos, etc., trámites que **EL (LA) (LOS) PROMITENTES (S) COMPRADOR(A) (ES)** declara (n) conocer y acepta (n) cumplir; ; y (iii) en caso que **EL (LA) (LOS) PROMITENTES (S) COMPRADOR(A)(ES)** optare(n) por financiar total o parcialmente el

# PROMESA DE COMPRAVENTA EDIFICIO BOSQUE VIRREY

23 Enero 2024

Precio, será requisito indispensable para la firma de la Escritura Pública a que **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** hubiere(n) suscrito el contrato respectivo con la **COMPAÑIA DE LEASING** o **EL BANCO** según corresponda.

En caso que **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES)** no cumplan (n) con los requisitos descritos en la presente cláusula y como consecuencia de ello no se pueda otorgar la Escritura Pública, se entenderá como manifestación de retracto y ocasionará la pérdida de las arras de conformidad con lo establecido en la cláusula Décima Sexta de la presente **PROMESA DE COMPRAVENTA**.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Si el día fijado para la firma de la Escritura Pública **LA PROMITENTE VENDEDORA** y/o el representante de Alianza Fiduciaria S.A. no tuvieren los documentos que de acuerdo con la ley deben protocolizarse con la Escritura Pública para efectos de probar el pago del impuesto predial y complementarios, por causas imputables a las entidades públicas respectivas, el otorgamiento de la Escritura Pública se llevará a cabo dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de obtención de dichos documentos, para lo cual **LA PROMITENTE VENDEDORA** dará aviso escrito a la dirección de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, señalada en el numeral 1.6. de los términos de la presente **PROMESA DE COMPRAVENTA**, sin requerir formalidad adicional. Será responsabilidad de éste(a) (os) comunicar por escrito a **LA PROMITENTE VENDEDORA** cualquier cambio de dirección.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Si el día acordado para la firma de la Escritura Pública fuere feriado o no estuviese abierta la Notaría por cualquier causa, la firma se prorrogará hasta el siguiente día hábil a la misma hora y en la misma Notaría.

**PARÁGRAFO TERCERO:** La obligación de **LA PROMITENTE VENDEDORA** pactada en esta cláusula, conforme a la cual se compromete a causar que Alianza Fiduciaria S.A. en su calidad de vocera del Patrimonio Autónomo FC – Proyecto Virrey 88 otorgue la Escritura Pública en la fecha indicada, y la obligación de entregar el Inmueble en la fecha pactada en el numeral 1.5. de los términos de la presente **PROMESA DE COMPRAVENTA**, se entienden vinculantes para **LA PROMITENTE VENDEDORA** salvo eventos de fuerza mayor o caso fortuito, a la luz de lo establecido en el Código Civil, bajo la demostración plena del evento, y cuando en estos casos no existan culpa o negligencia de **LA PROMITENTE VENDEDORA**. En el evento de producirse alguno de estos hechos o similares que suspendan la marcha normal de los trabajos y como consecuencia retarden el cumplimiento de las obligaciones a cargo de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, la ejecución de las mismas se prorrogará por un tiempo igual a aquel en que se suspendieron los trabajos total o parcialmente como consecuencia del caso fortuito o la fuerza mayor, término que se contará a partir de la fecha prevista para el cumplimiento oportuno de las obligaciones a cargo de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, para lo cual, **LA PROMITENTE VENDEDORA** informará con la debida antelación, la nueva fecha aproximada de entrega. No obstante, si el caso fortuito o la fuerza mayor fuere de tal magnitud que obligará a **LA PROMITENTE VENDEDORA** a reiniciar los trabajos, el plazo para el cumplimiento de las obligaciones a cargo de **LA PROMITENTE VENDEDORA** se prorrogará por el tiempo que sea necesario para terminar la obra en buenas condiciones.

10

## PROMESA DE COMPRAVENTA EDIFICIO BOSQUE VIRREY

23 Enero 2024

**PARAGRAFO CUARTO:** Si por cualquier circunstancia imputable al **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES)** no se pudiere otorgar la Escritura Pública, correrán a cargo de **EL(LA)(LOS) PROMITENTES(S) COMPRADOR(A) (ES)** y a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA** intereses moratorios a la tasa máxima permitida conforme al artículo 884 del código de comercio sobre el saldo total adeudado del Precio, los cuales se causarán a partir de la fecha inicialmente pactada en ésta cláusula para el otorgamiento de la Escritura Pública hasta el día en que efectivamente se otorgue dicha Escritura Pública de compraventa. Todo lo anterior sin perjuicio que se entienda incumplido la presente **PROMESA DE COMPRAVENTA** por parte de **EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S)COMPRADOR(A)(ES)** con las consecuencias que implica dicho incumplimiento, en los términos indicados en la Cláusula Décima Sexta de la presente **PROMESA DE COMPRAVENTA**.

**PARAGRAFO QUINTO:** De conformidad con lo dispuesto en los artículos 9 y 12 del Decreto 2148 de 1983, la Notaría 21 del Círculo Notarial de Bogotá D.C., autoriza al representante legal de Alianza Fiduciaria S.A. en su calidad de vocera del Patrimonio Autónomo FC – Proyecto Virrey 88, para suscribir la Escritura Pública fuera del despacho de la Notaría y con posterioridad a la suscripción de la misma por parte de **EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**.

**TERCERA:** **LA PROMITENTE VENDEDORA** hará entrega real y material del Inmueble con disponibilidad de los servicios públicos de energía, acueducto y alcantarillado y a paz y salvo por todo concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones y sanciones, en la fecha indicada en el numeral 1.5. de los términos de la presente **PROMESA DE COMPRAVENTA**, salvo eventos de fuerza mayor o caso fortuito, en los términos previstos en el Parágrafo Tercero de la Cláusula Segunda de la presente **PROMESA DE COMPRAVENTA**.

A partir de la fecha de la entrega material del Inmueble, el pago de servicios tales como energía, acueducto, alcantarillado, tasa de aseo, etc., así como las expensas comunes ordinarias y extraordinarias que genere la Propiedad Horizontal Bosque Virrey serán a cargo de **LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES)**.

Todos los impuestos distintos al impuesto predial, las tasas distintas a la tasa de aseo, las contribuciones de valorización, bien sea de nuevas obras o de reajustes de las anteriores, y todas las demás contribuciones y gravámenes que a partir de la fecha de la firma de la presente **PROMESA DE COMPRAVENTA** sean establecidos, decretados y/o derramados por Leyes, Decretos, Ordenanzas, Acuerdos, Resoluciones u Oficios emanados de cualquiera de los órganos del poder público o de cualquier entidad oficial y que recaigan sobre el Inmueble, serán de cargo de **EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES)**. En todo caso, una vez sea entregado el Inmueble la totalidad de pagos por impuestos, tasas, contribuciones y gravámenes deberán ser asumidos por **EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES)**.

La entrega real y material se hará constar en acta suscrita por ambas **PARTES**, y en la misma se indicarán aquellos detalles de acabado que sean susceptibles de ser corregidos, sin que las observaciones que se hicieren al respecto constituyan motivo para abstenerse de recibir el Inmueble o para no pagar los dineros adeudados por **LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES)** por cualquier concepto.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** En el evento en que **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** no se presentaren a recibir el Inmueble, **LA PROMITENTE VENDEDORA** considerará que tal bien ha sido recibido por **LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES)** a su entera satisfacción, quedando las llaves de la vivienda a su disposición en las oficinas de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, para lo cual esta enviará una comunicación a la dirección de notificación de **LOS**

# PROMESA DE COMPRAVENTA EDIFICIO BOSQUE VIRREY

23 Enero 2024

**PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES)**, informándole de tal hecho y liberándose de toda responsabilidad sobre el Inmueble.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** En caso que se llegue la fecha de entrega, y la entrega material del Inmueble no se haya producido debido al incumplimiento por parte de **LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES)** de las obligaciones estipuladas en esta **PROMESA DE COMPRAVENTA**, **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá enviar a **LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES)** una carta de aviso en la cual se fijará la fecha a partir de la cual serán por cuenta de **LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES)** todos los gastos, impuestos e intereses que de acuerdo con esta **PROMESA DE COMPRAVENTA** correrían por su cuenta desde la fecha de entrega material.

**CUARTA: (EL) (LA)(LOS) PROMITENTES COMPRADOR(A)(ES)** se obligan a pagar el Precio a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, cumplidamente en los plazos y condiciones establecidas en el Anexo 1 de la presente **PROMESA DE COMPRAVENTA**.

**PARAGRAFO PRIMERO:** Si llegado el día pactado para el otorgamiento de la Escritura Pública, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se encuentra(n) en mora en el pago del Precio en los términos indicados en el Anexo 1, **LA PROMITENTE VENDEDORA**, excepcionalmente podrá optar por continuar el negocio, siempre que **EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** otorgue las garantías reales o personales que juzgue convenientes para respaldar el pago de saldos insolutos o no pagados. **EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se compromete(n) a otorgar las garantías que **LA PROMITENTE VENDEDORA** le(s) exija.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** La mora en el pago de una de las cuotas que conforman el Precio dará derecho a **LA PROMITENTE VENDEDORA** a causar y cobrar, sin requerimiento alguno, intereses de mora a la máxima tasa permitida por la ley y a extinguir la totalidad del plazo y, por consiguiente, a hacer exigibles el saldo del Precio y los intereses de mora y demás gastos que se causen, sin perjuicio de que **LA PROMITENTE VENDEDORA** dé por terminada la **PROMESA DE COMPRAVENTA** por incumplimiento de conformidad con lo establecido en la cláusula décima sexta de la presente **PROMESA DE COMPRAVENTA**. Si alguno de los pagos se efectúa con cheque y éste es devuelto por la entidad bancaria negando su pago por causas imputables a **EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A)(ES)**, se entenderá que hubo mora desde la fecha en que debió producirse el pago y además se causará a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA** la sanción legal fijada en el artículo 731 del código de Comercio relativa a este evento concreto.

**PARAGRAFO TERCERO:** **EL (LA)(LOS) PROMITENTES(S) COMPRADOR(A)(ES)** faculta(n) a **LA PROMITENTE VENDEDORA** para efectuar libremente la imputación de los pagos a las obligaciones pendientes garantizadas o no, a cargo de **EL (LA)(LOS) PROMITENTES(S) COMPRADOR(A)(ES)** y a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, sea que los pagos se realicen directamente o por conducto de **EL BANCO** o de la **COMPAÑÍA DE LEASING**. De conformidad con lo establecido en el artículo 1653 del Código Civil, **EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** manifiesta (n) que acepta(n) que los pagos que efectúen se imputen primeramente a los intereses que tengan pendientes de cancelar, si los hubiere y el excedente al pago del Precio.

# PROMESA DE COMPRAVENTA EDIFICIO BOSQUE VIRREY

23 Enero 2024

**PARAGRAFO CUARTO:** EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), autoriza(n) a LA PROMITENTE VENDEDORA o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor, a reportar, procesar, solicitar y divulgar a la Central de Información de Sector Financiero - CIFIN- que administra la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda

la información referente a su comportamiento comercial. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, al cumplimiento de sus obligaciones. Para todos los efectos, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) conoce(n) y acepta(n) expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de la CIFIN, y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en la Central de Información del Sector Financiero CIFIN y demás entidades que manejen este tipo de información, por lo tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

**QUINTA:** De requerir alguna facilidad de financiación para llevar a cabo el pago del Precio, EL(LA)(LOS) PROMITENTES(S) COMPRADOR(A)(ES) se obliga(n) a adelantar, tramitar y radicar ante EL BANCO o LA COMPAÑÍA DE LEASING, según sea el caso, su solicitud de crédito o leasing. EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) declara(n) que conoce(n) y cumple (n) con las condiciones y requisitos mínimos requeridos para la aprobación de la facilidad crediticia. Si después de radicado el crédito o leasing, EL BANCO o la COMPAÑÍA DE LEASING exigiese otro (s) documento(s), deberá(n) presentarlo(s) en el plazo que le(s) fije EL BANCO o la COMPAÑÍA DE LEASING. Igualmente, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se obliga(n) a suministrar oportunamente los documentos y garantías que exija EL BANCO o la COMPAÑÍA DE LEASING, necesarios para el otorgamiento de la facilidad de financiación y a efectuar los pagos que resulten necesarios en forma inmediata. En los casos descritos anteriormente, si EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) no diese(n) cumplimiento a los requisitos o plazos fijados, se entenderá como manifestación de retracto y ocasionará la pérdida de las arras de conformidad con lo establecido en la Cláusula Décima Sexta de la presente PROMESA DE COMPRAVENTA, caso en el cual LA PROMITENTE VENDEDORA podrá optar por resolver esta PROMESA DE COMPRAVENTA.

**PARAGRAFO PRIMERO:** EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se obliga(n) a pagar inmediatamente sea requerido por parte del BANCO o la COMPAÑÍA LEASING, o por parte de LA PROMITENTE VENDEDORA, los valores que por conceptos de avalúos, estudio de títulos, primas de seguros, impuesto de timbre, copias de escrituras públicas, gastos notariales y de registro de la hipoteca y demás conceptos que se le cobren para autorizar y perfeccionar el crédito aludido u operación de leasing en caso que opte por este mecanismo de financiación.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** LA PROMITENTE VENDEDORA o un representante suyo podrá colaborar, sin que asuma responsabilidad alguna por tal hecho, con EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) en el trámite de los documentos con destino a EL BANCO o la COMPAÑÍA DE LEASING, lo cual no exonera ni disminuye la responsabilidad de EL(LA)(LOS) PROMITENTES(S) COMPRADOR(A)(ES) que es exclusivamente de su cargo.

# PROMESA DE COMPRAVENTA EDIFICIO BOSQUE VIRREY

23 Enero 2024

**PARAGRAFO TERCERO:** Si el BANCO o la COMPAÑÍA DE LEASING negare total o parcialmente el préstamo u operación de leasing solicitado por EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), éste se obliga a cancelar el saldo del dinero adeudado a la fecha de la firma de la Escritura Pública en los términos indicados en la sección 1.3 anterior, de no hacerlo se entenderá como manifestación de retracto y ocasionará la pérdida de las arras de conformidad con lo establecido en la Cláusula Décima Sexta de la presente PROMESA DE COMPRAVENTA.

**SEXTA:** El Patrimonio Autónomo FC – Proyecto Virrey 88 adquirió el derecho de dominio del Inmueble así:

A) Inicialmente, **ROBERTO CASAS CUBILLOS** y **JUAN CASAS CUBILLOS** adquirieron, cada uno, el 50% de la propiedad sobre el Inmueble de Mayor Extensión, por adjudicación en sucesión de **JUAN CASAS GARCÍA** e **IRMA CUBILLOS DE CASAS**, mediante escritura pública cuatro mil ciento cincuenta y cinco (4155) de fecha nueve (09) de septiembre de dos mil veintidós (2022), otorgada en la Notaría Veinte (20) de Bogotá D.C.

B) Posteriormente, **ROBERTO CASAS CUBILLOS** y **JUAN CASAS CUBILLOS**, en calidad de **FIDEICOMITENTES APORTANTES**, **LA PROMITENTE VENDEDORA.**, en calidad de **FIDEICOMITENTE GERENTE** y la **FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A.**, celebraron el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración celebrado mediante documento privado de fecha catorce (14) de diciembre de dos mil veintidós (2.022), en virtud del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo FC PROYECTO VIRREY 88.

C) Posteriormente, **ROBERTO CASAS CUBILLOS** y **JUAN CASAS CUBILLOS**, en calidad de **FIDEICOMITENTES APORTANTES** transfirieron, el Inmueble de Mayor Extensión, a título de beneficio en fiducia mercantil en favor de **FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FC-PROYECTO VIRREY 88**, mediante escritura pública número cuatro mil ochocientos ochenta y uno (4881) de fecha catorce (14) de diciembre de dos mil veintidós (2022) de la Notaría Veintiuno (21) de Bogotá D.C.

D) Finalmente, **FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FC-PROYECTO VIRREY 88**, cedió su posición contractual a favor de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FC PROYECTO VIRREY 88**, mediante escritura pública número dos mil ciento diez (2110) de fecha once (11) de Julio de dos mil veintitrés (2023), otorgada en la Notaría Veintiuno (21) del Circulo de Bogotá, D.C. , debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria número **50C-853621** correspondiente al Inmueble de Mayor Extensión y la construcción será efectuada con sus propias expensas.

**SEPTIMA:** **LA PROMITENTE VENDEDORA** garantiza que la propiedad individual y demás derechos objeto de la presente **PROMESA DE COMPRAVENTA** no han sido enajenados por acto anterior al presente, y que en la actualidad **LA PROMITENTE VENDEDORA** los posee quieta, regular y pacíficamente, y declara que se hará su entrega libre de registro por hipotecas, demandas civiles, censos, derechos de uso y habitación, arrendamientos por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, anticresis, embargos y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general libre de limitaciones o gravámenes salvo los derivados de la Propiedad Horizontal Edificio Bosque Virrey.

**PARAGRAFO PRIMERO:** **LA PROMITENTE VENDEDORA** manifiesta que el lote sobre el cual se va a levantar el Edificio, está hipotecado al Banco Scotiabank Colpatría S.A para garantizar el crédito de Constructor. En tal caso, **LA PROMITENTE VENDEDORA**, expresamente se obliga a gestionar ante el Banco Scotiabank Colpatría S.A. , la liberación de tal hipoteca sobre el Inmueble. En todo caso **LA PROMITENTE VENDEDORA** se obliga a salir al saneamiento por evicción conforme a la ley.

# PROMESA DE COMPRAVENTA EDIFICIO BOSQUE VIRREY

23 Enero 2024

**OCTAVA:** Las **PARTES** acuerdan como arras una suma equivalente al 10% del Precio, las cuales se tendrán como arras de retracto de la presente **PROMESA DE COMPRAVENTA** y se regularán conforme a lo indicado en el artículo 866 del Código de Comercio y en el artículo 1859 del Código Civil. Esta suma se entiende entregada por **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** de conformidad con lo indicado en el numeral 1.3 de los términos de esta **PROMESA DE COMPRAVENTA** y en el Estado de cuenta anexo. La facultad de retracto se entiende vigente desde la fecha de firma de la presente **PROMESA DE COMPRAVENTA** hasta la fecha de firma de la Escritura Pública que dé cumplimiento a la presente **PROMESA DE COMPRAVENTA**.

**NOVENA:** **LA PROMITENTE VENDEDORA** deberá asumir el pago de impuesto predial correspondiente a la vigencia fiscal del año en que se otorgue la Escritura Pública.

Cualquier cargo por una posible Valorización que fuese decretada antes del otorgamiento de la firma de la Escritura Pública será asumido por **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

**PARAGRAFO PRIMERO:** **LA PROMITENTE VENDEDORA** pagará a las respectivas Empresas de Servicios Públicos de energía, gas, acueducto y alcantarillado, las cuotas correspondientes para la instalación de dichos servicios, pero no se hace responsable de reajustes posteriores. Respecto a las líneas telefónicas se construirán los ductos exigidos por **LA PROMITENTE VENDEDORA**, pero los costos de instalación de las líneas y conexión del servicio serán de cargo de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, el(la)(los) cual(es) se obliga(n) a cancelarlos directamente a la compañía prestadora correspondiente. En el caso del servicio de gas, **LA PROMITENTE VENDEDORA** entregará la acometida del servicio, y **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga(n) a cancelar las facturas que expidan las Empresas de Servicios Públicos por la prestación de dichos servicios y por cualquier otro concepto que cobren en relación con la prestación de los mismos, a partir de la fecha de entrega inicialmente pactada en este documento de conformidad con lo descrito en la Cláusula Tercera para realizar la entrega del Inmueble objeto de ésta **PROMESA DE COMPRAVENTA**, o desde la fecha de entrega pactada en acuerdos que modifiquen la presente **PROMESA DE COMPRAVENTA** si hay lugar a ello.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Salvo culpa o negligencia de su parte, **LA PROMITENTE VENDEDORA** no será responsable por las demoras en que puedan incurrir las Empresas de Servicios Públicos en la instalación y mantenimiento de los servicios públicos con que cuenta el Inmueble.

**DECIMA:** En cuanto al saneamiento por vicios redhibitorios **LA PROMITENTE VENDEDORA**, será responsable si el Inmueble perecen o amenazan ruina, en todo o en parte, por vicio de la construcción o por vicio del suelo que **LA PROMITENTE VENDEDORA** haya debido conocer, o por vicio de los materiales, de conformidad con los plazos y normas establecidas en la ley.

**PARAGRAFO PRIMERO:** Es responsabilidad de **LA PROMITENTE VENDEDORA** entregar a paz y salvo a la fecha de venta del Inmueble objeto de esta **PROMESA DE COMPRAVENTA** por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, servicios públicos, cuotas de administración y demás; esto según a lo regulado en el artículo 116 de la Ley 9 de 1989.

# PROMESA DE COMPRAVENTA EDIFICIO BOSQUE VIRREY

23 Enero 2024

**DÉCIMA PRIMERA:** EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) que identificó(aron) claramente sobre los planos las especificaciones, ubicación, calidades, condiciones y extensión superficiaria, arquitectónica y de la Propiedad Horizontal Edificio Bosque Virrey de la que hace parte el Inmueble, de manera que se declara(n) satisfecho(a)(os) en cuanto a sus características.

**DÉCIMA SEGUNDA:** Los gastos, derechos, y demás impuestos y recaudos notariales que se ocasionen por el otorgamiento de la Escritura Pública serán asumidos por ambas PARTES, en iguales proporciones 50% LA PROMITENTE VENDEDORA y 50% EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), con excepción de las copias destinadas a la EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), a EL BANCO o la COMPAÑÍA DE LEASING (de ser aplicable), a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y cualquier otra copia que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) solicite(n), las cuales serán asumidos en su totalidad por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES). El impuesto y los derechos de registro que se causen por el registro de la escritura de compraventa que dé cumplimiento a la presente PROMESA DE COMPRAVENTA serán asumidos integralmente por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES). Los gastos, derechos, y demás impuestos y recaudos notariales, así como el impuesto y los derechos de registro que ocasionen la constitución de hipotecas y su posterior cancelación, serán asumidos en su totalidad por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES). Para el caso de la hipoteca existente sobre el predio en el cual se construye en la Propiedad Horizontal Edificio Bosque Virrey, para garantizar el otorgamiento de un eventual crédito de constructor, los costos y gastos de la cancelación de la misma serán asumidos por LA PROMITENTE VENDEDORA.

**PARÁGRAFO:** Si bien los costos y gastos de registro serán asumidos por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), en caso de que este (a)(os) opten por una facilidad crediticia para cancelar parte del Precio, los trámites y gestiones de presentar y radicar la respectiva Escritura Pública será llevada a cabo por LA PROMITENTE VENDEDORA. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) y LA PROMITENTE VENDEDORA, cancelarán directamente en la Notaria el día de la firma de la Escritura Pública las liquidaciones de los gastos de registro y beneficencia emitidas por la Gobernación de Cundinamarca y la Superintendencia de Notariado y Registro, así como los gastos notariales a asumir por cada una de LAS PARTES. Una vez la Escritura Pública sea registrada, LA PROMITENTE VENDEDORA entregará a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) la copia de la Escritura Pública junto con los respectivos comprobantes o soportes de los impuestos y derechos de registro que fueron cancelados. En caso de que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) opte (n) por no tomar una facilidad crediticia y por ende la compra del Inmueble sea de contado, la Escritura Pública será entregada directamente a este (a)(os) por la notaria.

**DÉCIMA TERCERA:** LA PROMITENTE VENDEDORA se reserva la facultad de ceder los derechos que resulten a su favor de esta PROMESA DE COMPRAVENTA, a un tercero que este registrado y autorizado por la Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaria del Hábitat para la actividad de la construcción de vivienda y que asuma el cumplimiento de las obligaciones correlativas y para tal efecto bastará comunicar por escrito este evento a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES). Por su parte, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) podrá(n) ceder la presente PROMESA DE COMPRAVENTA a un tercero, siempre y cuando se dé cumplimiento a los siguientes requisitos: a) Que el(los) cesionario(s) demuestren por escrito mediante comunicación expedida por la CENTRAL DE RIESGO DE ENTIDADES FINANCIERA – CIFIN que no se encuentran reportado(s) por mora en obligaciones de dinero ante alguna entidad financiera-. b) Que el(los) cesionario(s) reúna(n) los requisitos de solvencia moral y económica que le permitan asumir obligaciones crediticias presentando para ello documentos sobre origen y niveles de sus ingresos. c) Que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) informe(n) por escrito a LA PROMITENTE VENDEDORA, su decisión de ceder la presente PROMESA DE COMPRAVENTA, presentando al(los)



13

## PROMESA DE COMPRAVENTA EDIFICIO BOSQUE VIRREY

23 Enero 2024

cesionario(s). d) Que la cesión conste por escrito como adición a la presente **PROMESA DE COMPRAVENTA**, el cual deberá ser suscrito nuevamente y firmado por el cesionario, el cedente y **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

**PARAGRAFO:** Los derechos económicos de **LA PROMITENTE VENDEDORA** derivados de la presente **PROMESA DE COMPRAVENTA**, que consisten en el derecho que ostenta ésta a recibir el pago del Precio, podrán cederse en cualquier momento a terceros que estén registrados y autorizados por Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat, para lo cual bastará una comunicación enviada a la dirección de notificación mediante la cual **LA PROMITENTE VENDEDORA** notifique a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** la cesión realizada y se informará el procedimiento de recaudo y pago del precio del Inmueble prometido en venta. La cesión de derechos patrimoniales así realizada por **LA PROMITENTE VENDEDORA** no liberará a ésta del cumplimiento de las obligaciones objeto de la presente **PROMESA DE COMPRAVENTA**.

**DÉCIMA CUARTA:** **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** no intervendrá(n) directa, ni indirectamente en el desarrollo de la construcción del Inmueble hasta tanto se culmine la construcción del mismo, salvo estipulación en contrario que siempre debe constar por escrito. Por ningún motivo **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, por si o por intermedio de un tercero, está(n) autorizado(a)(s) a realizar obra o construcción alguna, dentro o fuera del Inmueble objeto de esta **PROMESA DE COMPRAVENTA** antes de la entrega del mismo, y por lo tanto queda prohibida la entrada de cualquier persona para los fines indicados o alguno similar.

**DÉCIMA QUINTA:** La presente **PROMESA DE COMPRAVENTA** se entiende celebrada en consideración de la persona de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**. En caso de fallecimiento de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** (si está conformada por una o varias personas naturales) esta **PROMESA DE COMPRAVENTA** se resolverá de pleno derecho. **LA PROMITENTE VENDEDORA** restituirá las sumas recibidas por cuenta del negocio una vez se realice el trámite de sucesión con el lleno de los requisitos legales y conforme con las adjudicaciones señaladas en dicho trámite.

**DÉCIMA SEXTA:** Si **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** no diese(n) cumplimiento a una o a cualquiera de las obligaciones que contrae(n) de acuerdo con la presente **PROMESA DE COMPRAVENTA**, se entenderá como manifestación de retracto y ocasionará la pérdida de las arras. **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá retener los dineros recibidos a título de arras y quedará en libertad de declararlo resuelto unilateralmente sin necesidad de requerimiento, ni declaración judicial o privada, y podrá libremente disponer del Inmueble, sin perjuicio de la causación de los intereses corrientes y moratorios a la tasa máxima permitida por la ley.

**PARÁGRAFO:** En caso de resolverse esta **PROMESA DE COMPRAVENTA** por la circunstancia prevista en el párrafo anterior, **LA PROMITENTE VENDEDORA** se obliga a restituir a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** las sumas recibidas a cuenta del negocio, salvo por las arras y previas las deducciones a que haya lugar, y previa solicitud escrita de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** a **LA PROMITENTE VENDEDORA** con constancia de recibo.

**DÉCIMA SEPTIMA:** **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** declara(n) conocer y aceptar que el Inmueble será destinado única y exclusivamente para vivienda familiar; los garajes para estacionar vehículos livianos, de acuerdo con su área, perímetro y altura. Esta destinación no podrá ser variada por **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** o sus causahabientes a cualquier título. Así mismo, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S)**

# PROMESA DE COMPRAVENTA EDIFICIO BOSQUE VIRREY

23 Enero 2024

**COMPRADOR(A)(ES)** declara(n) conocer y aceptar que algunos apartamentos tienen el uso exclusivo de una terraza de propiedad común y que, por lo tanto, queda expresamente prohibido levantar muros, colocar puertas, ventanas, cubrirla y en general efectuar cualquier modificación que de alguna manera altere la apariencia física inicial de dicha terraza.

**PARAGRAFO:** LA **PROMITENTE VENDEDORA** otorga una garantía de estabilidad de obra por 10 años de conformidad con el Artículo 8 Ley 1480 de 2011 y de acabados por 1 año.

**DÉCIMA OCTAVA:** LA **PROMITENTE VENDEDORA** cuenta con la radicación requerida según artículo 71 de la ley 962 del 2.005 indicado en el numeral 1.7. de los términos de esta **PROMESA DE COMPRAVENTA**, el cual fue otorgado por la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat, y que la faculta para adelantar la enajenación del EDIFICIO BOSQUE VIRREY.

**DECIMA NOVENA:** LA **PROMITENTE VENDEDORA** se obliga a iniciar, a más tardar el día de la entrega de la última unidad privada de la Propiedad Horizontal Edificio Bosque Virrey, los trámites necesarios para obtener el desenglobe de las unidades privadas que conforman dicho edificio ante la Oficina de Catastro Distrital.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en EL EDIFICIO BOSQUE VIRREY, tales como 2 estacionamientos de visitantes, 45 cupos de bicicletas, 20 depósitos, recepción, salón de reuniones, gimnasio, salón de niños, tanque de agua, cuarto de bombas, cuarto de basuras, subestación eléctrica y celda, cocina comunal, bbq a gas, Caldera de calefacción de agua y Planta Eléctrica de suplencia total del Edificio se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega incluirá documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidos por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios.

**VIGESIMA:** La presente **PROMESA DE COMPRAVENTA** deja sin valor alguno cualquier acuerdo que de manera verbal o escrita hayan efectuado las partes sobre el Inmueble aquí prometidos en venta, dejando en claro que la presente promesa de compraventa reúne las obligaciones y derechos de las **PARTES**.

**PARAGRAFO.** LA **PROMITENTE VENDEDORA** no asume ningún tipo de responsabilidad por las consecuencias y efectos en materia fiscal y tributaria que recaigan sobre EL(LA)(LOS) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, en virtud de la celebración de la presente **PROMESA DE COMPRAVENTA**.

**VIGESIMA PRIMERA:** Será de total responsabilidad de EL(LA)(LOS) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** comunicar a LA **PROMITENTE VENDEDORA**, con la antelación debida cualquier cambio de domicilio o sitio de trabajo a que haya lugar con el fin de poder enviar las notificaciones que se generen durante la vigencia de ésta **PROMESA DE COMPRAVENTA**.

**VIGESIMA SEGUNDA:** La presente **PROMESA DE COMPRAVENTA** será regida e interpretada bajo las leyes de la República de Colombia. Si, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de cualquier aviso de disputa de

14

# PROMESA DE COMPRAVENTA EDIFICIO BOSQUE VIRREY

23 Enero 2024

cualquiera de las Partes a la otra, éstas son incapaces de resolver el asunto en forma amigable, entonces, salvo en lo referente a acciones que puedan adelantarse por la vía ejecutiva, toda diferencia o controversia que surja entre las Partes a causa de la presente **PROMESA DE COMPRAVENTA** o en relación con la misma, se resolverá por medio de la justicia ordinaria.

**VIGÉSIMA TERCERA:** La omisión o demora de cualquiera de las Partes en exigir el cumplimiento de cualquier término o condición de la presente **PROMESA DE COMPRAVENTA** o de requerir el puntual cumplimiento de las mismas, no se interpretará como renuncia a exigir el cumplimiento de dichos términos o condiciones, ni afectará la validez de tales términos y condiciones, ni el derecho que tienen las Partes para exigir el cumplimiento en el futuro de todos y cada uno de dichos términos y condiciones.

**VIGÉSIMA CUARTA:** Esta **PROMESA DE COMPRAVENTA** solamente podrá ser modificada por medio de un documento escrito firmado por un representante autorizado de cada una de las **PARTES**. Las modificaciones deberán constar por escrito mediante documentos suscritos por todas las **PARTES**, los cuales serán anexados a la presente **PROMESA DE COMPRAVENTA** y se entenderán como parte integral de esta.

**VIGÉSIMA QUINTA:** Esta **PROMESA DE COMPRAVENTA** presta mérito ejecutivo en relación con aquellas obligaciones claras, expresas y exigibles y, por lo tanto, dichas prestaciones serán exigibles judicial y extrajudicialmente con la mera presentación de una copia original de la misma.

Para constancia de lo anterior, se firma la presente **PROMESA DE COMPRAVENTA** en la ciudad de Bogotá, el día \_\_\_\_\_ ( ) de \_\_\_\_\_ del año 2024 en dos (2) ejemplares del mismo tenor y valor por las partes. Toda modificación al mismo debe constar por escrito y estar firmada por las partes.

## LA PROMITENTE VENDEDORA

\_\_\_\_\_  
HERNAN JAVIER SUAREZ RODRIGUEZ

C.C. No. 79.957.476 DE BOGOTA

En su calidad de Primer Suplente del Gerente, obrando en nombre de PROSANTAFE SAS-Nit. 800.211.016-5.

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

\_\_\_\_\_  
C.C. No.

Incluye anexos anunciados: Anexo No. 1: Estado de Cuenta. Anexo No. 2: Descripción y acabados inmueble prometido. Anexo No. 3: Linderos del apartamento. Anexo No. 4: Plano del apartamento.

**PROMESA DE COMPRAVENTA  
EDIFICIO BOSQUE VIRREY**

23 Enero 2024

**ANEXO 1  
ESTADO DE CUENTA**

Apartamento #:

Garaje #:

Deposito #:

Comprador(es):

Valor del Inmueble: \$ .oo

**1. Literal A: ANTICIPOS**

Abonos hasta la Fecha: \$ .oo

**2. Literal B: SALDO DE LA CUOTA INICIAL**

|         | VALOR | FECHA      |
|---------|-------|------------|
| Cuota 1 |       | 30/01/2024 |
| Cuota 2 |       | 30/02/2024 |
| Cuota 3 |       | 28/03/2024 |
| Cuota 4 |       | 30/04/2024 |
| Cuota 5 |       | 30/05/2024 |

**3. Literal C: SALDO DEL PRECIO**

Crédito Banco / Leasing: \$ 0.oo Pago a realizar a la firma de la escritura

PROMESA DE COMPRAVENTA  
EDIFICIO BOSQUE VIRREY

23 Enero 2024

ANEXO 2

ACABADOS DEL INMUEBLE

**Nota:** Algunos acabados descritos no se aplican a todos los inmuebles, dependiendo de su área y de su diseño.

ANEXO 3

LINDEROS

ANEXO 4

PLANO DEL INMUEBLE

Minuto clientes **CONTADO.**

16

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
NOTARIA 21 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.  
CÓDIGO No. 1100100021

ESCRITURA PÚBLICA

FECHA: -----

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO  
FORMATO DE REGISTRO

I. Actos: -----

- 1.- INSCRIPCIÓN DEL CERTIFICADO TÉCNICO DE OCUPACIÓN Y PROTOCOLIZACIÓN DEL MISMO.- Código: 960.-----
- 2.- COMPRAVENTA - Código: 125.-----
- 3.- CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA.- Código: 855-----
- 4.- AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR. NO Código 304.-----

II.- Valores: -----

- 1.- Sin Cuantía.-----
- 2.- \$.00-----
- 3.- \$.00-----
- 4.- Sin Cuantía.-----

III.- LOS INMUEBLES: -----

APARTAMENTO NÚMERO \_\_\_\_\_ Y LOS GARAJES \_\_\_\_\_ CON EL USO EXCLUSIVO DEL DEPÓSITO \_\_\_\_\_, INMUEBLES QUE HACEN PARTE INTEGRAL DEL EDIFICIO BOSQUE VIRREY - PROPIEDAD HORIZONTAL - DISTINGUIDO EN LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA DE BOGOTÁ D.C., CON EL NUMERO OCHENTA Y OCHO- TREINTA Y OCHO (88-38) DE LA CARRERA DIECINUEVE A (CR 19A),-----  
MATRICULA INMOBILIARIA EN MAYOR EXTENSION NÚMERO(S) 50C-853621, DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ, ZONA CENTRO.-----  
CÉDULA CATASTRAL EN MAYOR EXTENSIÓN NÚMERO: 88 19 11 Y CHIP EN MAYOR EXTENSION AAA0096ACXS.-----

IV. Otorgantes: -----

A. VENDEDOR: -----  
PATRIMONIO AUTÓNOMO FC – PROYECTO VIRREY 88 CUYO VOCERO ES ALIANZA  
FIDUCIARIA S.A. -----NIT. [\*]  
-----

B.- COMPRADOR(A)(ES)-----

1. \_\_\_\_\_ – CÉDULA DE CIUDADANÍA NÚMERO  
\_\_\_\_\_ EXPEDIDA EN \_\_\_\_\_.

2. \_\_\_\_\_ – CÉDULA DE CIUDADANÍA NÚMERO  
\_\_\_\_\_ EXPEDIDA EN \_\_\_\_\_.

C. – CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA: -----

DE: SCOTIABANK COLPATRIA S.A., ANTES BANCO COLPATRIA MULTIBANCA  
COLPATRIA S.A. NIT. No. 860.034.594-1. -----

A: PATRIMONIO AUTÓNOMO FC – PROYECTO VIRREY 88 CUYO VOCERO ES  
ALIANZA FIDUCIARIA S.A. -----NIT. [\*].  
-----

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, República de Colombia, al(los) \_\_\_\_\_  
(\_\_) día(s) del mes de \_\_\_\_\_ del año Dos Veinte (2025), ante el Despacho de la  
Notaria Veintiuna (21) del Círculo de Bogotá D.C. cuyo(a) Notario(a) [\*], según  
resolución No. 0170 del 10 de enero de 2019, se otorgó escritura pública que se  
consigna en los siguientes términos:-----

**PRIMER ACTO**  
**INSCRIPCIÓN DEL CERTIFICADO TÉCNICO DE OCUPACIÓN Y**  
**PROTOCOLIZACIÓN DEL MISMO**

Compareció: **FELIPE VELASQUEZ PIEDRAHITA**, mayor de edad, vecino de  
Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía 1.136.879.327 expedida en  
Bogotá D.C., quien obra en nombre y representación de **PROMOTORA DE**  
**CONSTRUCCIONES SANTAFE S.A.S - PROSANTAFE S.A.S.**, NIT. 800.211.016-  
**5** sociedad mercantil con domicilio principal en Bogotá D.C., sociedad domiciliada  
en Bogotá D.C., constituida por medio de la Escritura Pública número seis mil  
trescientos setenta y ocho (6378) otorgada el quince (15) de Octubre de mil

17

novecientos noventa y tres (1.993) en la Notaría Veintitrés (23) del Círculo de Bogotá D.C. posteriormente por Acta No. 20 de la Asamblea de accionistas del (02) de Febrero de (2011) , inscrita el (4) de Febrero del (2011) bajo el Número 01450607 del libro IX la Sociedad se transformó a sociedad por acciones simplificada bajo el nombre de **PROSANTAFE SAS** de quien obra debidamente autorizado, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. el cual se protocoliza en el presente instrumento, sociedad que, a su vez, actúa en calidad de apoderado especial y Fideicomitente – Constructor del PATRIMONIO AUTÓNOMO FC – PROYECTO VIRREY 88, según poder especial que se adjunta y protocoliza al presente instrumento, vehículo fiduciario constituido mediante documento privada cuya vocera es ALIANZA FIDUCIARIA S.A, identificada con Nit 860.531.315-3, entidad de servicios financieros, constituida mediante Escritura Pública No. 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.-----

Que procede a otorgar la escritura pública de **INSCRIPCIÓN DEL CERTIFICADO TÉCNICO DE OCUPACIÓN** ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Bogotá, D.C., Zona Centro y **PROTOCOLIZACIÓN** del mismo, con fundamento en la Ley 1796 de 2016 y Decreto 945 de 2017 "Por el cual se modifica parcialmente el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes NRS-10" y la Instrucción Administrativa No. 12 del 31 de julio de 2017 expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro, lo cual se consigna en los siguientes términos: -----

**CERTIFICADO TÉCNICO DE OCUPACIÓN** debidamente firmado por el **INGENIERO DIRECTOR DE SUPERVISIÓN TÉCNICA DE LA OBRA DEL EDIFICIO BOSQUE VIRREY – PROPIEDAD HORIZONTAL – DISTINGUIDO EN LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA DE BOGOTÁ D.C., CON EL NUMERO OCHENTA Y OCHO– TREINTA Y OCHO (88-38) DE LA CARRERA DIECINUEVE A (CR 19A)**, Ingeniero Civil \_\_\_\_\_ , identificado con la cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_ , y Matricula Profesional número \_\_\_\_\_ debidamente expedida por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería, quien obró en nombre y Representación Legal de la Sociedad \_\_\_\_\_,



relacionado con el bien inmueble objeto del presente instrumento público, identificado con matrícula inmobiliaria 50C-\_\_\_\_\_ y 50C-\_\_\_\_\_ y 50C-\_\_\_\_\_ y cedula catastral en mayor extensión número **88 19 11**, chip en mayor extensión **AAA0096ACXS** con cabida, descripción, linderos y demás especificaciones contenidas en el Segundo acto, como se dirá más adelante. -----

## SEGUNDO ACTO – COMPRAVENTA

Comparecen (con minuta escrita) **FELIPE VELASQUEZ PIEDRAHITA**, mayor de edad, vecino de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía 1.136.879.327 expedida en Bogotá D.C., quien obra en nombre y representación de **PROMOTORA DE CONSTRUCCIONES SANTAFE S.A.S - PROSANTAFE S.A.S.**, NIT. **800.211.016-5** sociedad mercantil con domicilio principal en Bogotá D.C., sociedad domiciliada en Bogotá D.C., constituida por medio de la Escritura Pública número seis mil trescientos setenta y ocho (6378) otorgada el quince (15) de Octubre de mil novecientos noventa y tres (1.993) en la Notaría Veintitrés (23) del Círculo de Bogotá D.C., posteriormente por Acta No. 20 de la Asamblea de accionistas del (02) de Febrero de (2011) , inscrita el (4) de Febrero del (2011) bajo el Número 01450607 del libro IX la Sociedad se transformó a sociedad por acciones simplificada bajo el nombre de **PROSANTAFE SAS** de quien obra debidamente autorizado, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, sociedad que actúan en calidad de Fideicomitente – Constructor y apoderado especial del PATRIMONIO AUTÓNOMO FC – PROYECTO VIRREY 88, quien para los efectos de este contrato se denominará **EL VENDEDOR**, según poder especial que se adjunta y protocoliza al presente instrumento, vehículo fiduciario constituido mediante documento privado cuya vocera es ALIANZA FIDUCIARIA S.A, identificada con Nit 860.531.315-3, entidad de servicios financieros, constituida mediante Escritura Pública No. 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, **por una parte** y por la otra \_\_\_\_\_, mayor(es) de edad, vecino(a)(s) de esta ciudad, identificado(a)(s) con cédula(s) de ciudadanía número(s)

\_\_\_\_\_ expedida(s) en \_\_\_\_\_, de estado civil \_\_\_\_\_, y quien(es) en adelante se denominara(n) EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A) (ES) y manifestó(aron) que ha(n) celebrado un contrato de compraventa contenido en las siguientes cláusulas:-----

**PRIMERA:** El VENDEDOR transfiere a título de compraventa por el régimen de propiedad horizontal a favor de EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) y este(os) adquiere(n) al mismo título, el derecho de dominio y la posesión sobre los siguientes inmuebles: **APARTAMENTO NÚMERO \_\_\_\_\_ Y LOS GARAJES \_\_\_\_\_, CON EL USO EXCLUSIVO DEL DEPÓSITO \_\_\_\_\_, INMUEBLES QUE HACEN PARTE INTEGRAL DEL EDIFICIO BOSQUE VIRREY – PROPIEDAD HORIZONTAL – DISTINGUIDO EN LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA DE BOGOTÁ D.C., CON EL NUMERO OCHENTA Y OCHO– TREINTA Y OCHO (88-38) DE LA CARRERA DIECINUEVE A (CR 19A),-----**

Los depósitos del edificio son zonas comunes de uso exclusivo, y a este apartamento se le asigna el depósito número \_\_\_\_\_,-----

El **EDIFICIO BOSQUE VIRREY – PROPIEDAD HORIZONTAL**, está localizado en la ciudad de Bogotá D.C. y distinguido en la nomenclatura urbana con la siguiente dirección: **Carrera 19A No. 88-38**; El lote de terreno donde se desarrolla el Proyecto BOSQUE VIRREY hace parte de la Urbanización El Chicó Limitada D.E, Manzana 10 (CAT) Lotes: 9 (CAT) y de la localidad de Chapinero y UPZ 97.\_\_\_\_\_

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS-----

El **EDIFICIO BOSQUE VIRREY – PROPIEDAD HORIZONTAL** se encuentra ubicado en el lote de terreno señalado con el No. 9 de la manzana 10 en el plano de loteo de la Urbanización el Chico Limitada D.E. de Bogotá, aprobado por la secretaria de obras públicas de Bogotá, dicho lote tiene una extensión superficial de 1.128.13 varas cuadradas o sean 722 metros 2. Inmueble que linda: -----

NORTE= en 38 metros con el lote No. 7 de la misma manzana-----

ORIENTE= en 19.00 metros con el lote No. 10 de la misma manzana. -----

SUR= en 38.00 metros con el lote No. 11 de la misma manzana -----

OCCIDENTE= en 19.00 metros con la carrera 26 .-----

LOTE QUE TIENE UNA EXTENSION DE SETECIENTOS VEINTIDOS MTS CUADRADOS (722 M2)-----

El(los) inmueble(s) objeto de esta compraventa se describe(n) y alindera(n) así: ----

**(COPIAR LINDEROS DE APTO Y GARAJES )**

Los depósitos del edificio son zonas comunes de uso exclusivo, y a este apartamento se le asigna el depósito número \_\_\_\_\_.

El depósito que hace parte del presente contrato es un bien común de uso exclusivo asignable al inmueble anteriormente mencionado, conforme con lo establecido en el Reglamento de propiedad Horizontal del proyecto. -----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Los inmuebles objeto de esta compraventa tienen asignado los folios de matrícula inmobiliaria número **50C-**\_\_\_\_\_, **50C-**\_\_\_\_\_ Y **50C-**\_\_\_\_\_ y la cédula catastral en mayor extensión número(s) : 88 19 11.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** No obstante la mención de cabida y linderos generales que se mencionan en esta cláusula y de los particulares que constan en la presente cláusula, los inmuebles se enajenan como cuerpo cierto. -----

**PARÁGRAFO TERCERO:** La enajenación de los inmuebles objeto de este contrato comprenderá además, el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes constitutivos del EDIFICIO BOSQUE VIRREY en el porcentaje señalado en el respectivo reglamento de propiedad horizontal. A los inmuebles les corresponde un coeficiente de copropiedad dé: Para el Apartamento \_\_\_\_\_ el \_\_\_\_\_%, para el Garaje \_\_\_\_\_ el \_\_\_\_\_% y para el Garaje \_\_\_\_\_ el \_\_\_\_\_%. -----

**SEGUNDA: EI EDIFICIO BOSQUE VIRREY – PROPIEDAD HORIZONTAL** - está sometido al régimen de propiedad horizontal establecido por la Ley 675 de 2.001, el Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio está contenido en la Escritura Pública número \_\_\_\_ del \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de la Notaria Veintiuna (21) del Circulo de Bogotá D.C., Debidamente registrada en el folio de matrícula No. **50C- 853621** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Centro y el Chip No. **AAA0096ACXS** -----

Que de conformidad con el Artículo Sexto (6º) de la Ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de Agosto de dos mil uno (2001) se protocolizaron con el reglamento de propiedad horizontal los documentos que se relacionan a continuación:-----

a). – LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN con acto administrativo No. 11001-5-24-0329 expedida el 14 de febrero de 2024, Numero de Radicación 11001-5-23-2295 y Fecha de Ejecutoria el 19 de Febrero de 2024, de la Curaduría Urbana número cinco (5) de Bogotá, D.C. Con la respectiva licencia de construcción en la modalidad de Obra Nueva, Cerramiento del EDIFICIO BOSQUE VIRREY-----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) que conoce(n) el reglamento de Propiedad Horizontal a que está(n) sometido el(los) inmuebles(s) objeto del presente instrumento, sus adiciones y modificaciones y que se obliga(n) a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento, especialmente al pago oportuno de las expensas comunes que le(s) corresponda al igual que sus causahabientes a cualquier título. -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** El(los) inmueble(s) objeto de este instrumento será(n) destinado(s) única y exclusivamente a vivienda familiar y parqueadero respectivamente. Esta destinación no podrá ser variada por los adquirientes o causahabientes a cualquier título -----

**TERCERA:** El(los) inmueble(s) materia de esta escritura fueron adquiridos por el VENDEDOR así: -----

A) Inicialmente, ROBERTO CASAS CUBILLOS y JUAN CASAS CUBILLOS adquirieron, cada uno, el 50% de la propiedad sobre el Inmueble de Mayor Extensión, por adjudicación en sucesión de JUAN CASAS GARCÍA e IRMA CUBILLOS DE CASAS, mediante escritura pública cuatro mil ciento cincuenta y cinco (4155) de fecha nueve (09) de septiembre de dos mil veintidós (2022), otorgada en la Notaría Veinte (20) de Bogotá D.C. -----

B) Posteriormente, ROBERTO CASAS CUBILLOS y JUAN CASAS CUBILLOS, en calidad de FIDEICOMITENTES APORTANTES, PROSANTAFE S.A.S. y la FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A., celebraron el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración celebrado mediante documento privado de fecha catorce (14) de diciembre de dos mil veintidós (2.022), en virtud del cual se constituyó el VENDEDOR. -----

C) Posteriormente, ROBERTO CASAS CUBILLOS y JUAN CASAS CUBILLOS, en calidad de fideicomitentes aportantes transfirieron, el Inmueble de Mayor Extensión, a título de beneficio en fiducia mercantil a favor del VENDEDOR, mediante

escritura pública número cuatro mil ochocientos ochenta y uno (4881) de fecha catorce (14) de diciembre de dos mil veintidós (2022) de la Notaría Veintiuno (21) de Bogotá D.C. -----

D) Finalmente, FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL VENDEDOR, cedió su posición contractual a favor de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., mediante escritura pública número dos mil ciento diez (2110) de fecha once (11) de Julio de dos mil veintitrés (2023), otorgada en la Notaría Veintiuno (21) del Círculo de Bogotá, D.C. , debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-853621 correspondiente al Inmueble de Mayor Extensión y la construcción será efectuada con sus propias expensas

**CUARTA:** EL VENDEDOR y su Fideicomitente - Constructor está debidamente autorizado para suscribir y adelantar actos que tienen como objeto la enajenación del plan de vivienda del cual hacen parte integrante los inmuebles materia del presente instrumentos, por haber realizado los trámites correspondientes ante la Dirección Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaria del Hábitat, mediante radicación número \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_

**del año 2024** cuya fotocopia se protocoliza en el presente instrumento.-----

**QUINTA:** EL VENDEDOR garantiza que no ha enajenado a ninguna persona el(los) inmueble(s) que por medio de este contrato vende y que tiene el dominio y la posesión tranquila del(los) mismos y declara que hará su entrega libre de registro por demanda civil, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio y en general libre de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas del régimen de propiedad horizontal a que se encuentra(n) sometido(s) el(los) inmueble(s) según se indicó, y la hipoteca en mayor extensión constituida según escritura pública número \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de fecha \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ del año dos mil \_\_\_\_\_(2024) otorgada en la Notaría Veintiuna (21) del Círculo de Bogotá, D.C., la cual es cancelada y levantada sobre el(los) inmueble(s), tal y como consta en el acto de 3 de este instrumento. -----

SEXTA: El precio total de esta venta es la suma de \_\_\_\_\_ MILLONES DE PESOS (\$ \_\_\_\_\_ oo) MONEDA CORRIENTE que LA VENDEDORA declara recibidos a satisfacción -----

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante la forma de pago pactada, LA VENDEDORA renuncia a la condición resolutoria derivada de esta, y en consecuencia otorga este título firme e irresoluble por todo concepto. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: Que el VENDEDOR y el(los) COMPRADOR(ES) conforme al artículo 90 del Estatuto Tributario, modificado por el Art. 61 de la Ley 2010 de 2019, mediante la suscripción del presente instrumento público manifiestan 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 de los inmuebles; 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 este instrumento y que no han sido entregadas o recibidas por el Fideicomitente - Constructor, 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; y v. que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de las indicadas en este instrumento.

SÉPTIMA: EL VENDEDOR a través de su Fideicomitente – Constructor se obliga a tramitar el desenglobe catastral del(los) inmueble(s) objeto de este instrumento. Adicionalmente, en la fecha de entrega real de los inmuebles a EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES), indicado en la cláusula novena siguiente, los inmuebles estarán a paz y salvo por concepto de gravámenes, tasas, contribuciones por valorización, derechos liquidados o reajustados, tasas de servicios públicos, impuesto predial, cuotas de administración de la copropiedad, causados hasta hoy. Los impuestos, tasas, contribuciones y gravámenes que sobre los inmuebles se establezcan, liquiden, se reajusten, se distribuyan, se hagan exigible y/o se cobren decreten o liquiden la nación y/o el Distrito Capital a partir de la fecha, correrán por cuenta de EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES), así como los valores que liquiden las empresas de servicios públicos de Bogotá D.C. por concepto de reajustes en los derechos de matrículas de los respectivos servicios.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** El pago proporcional de las expensas necesarias para la administración, conservación y reparación del EDIFICIO BOSQUE VIRREY y sus bienes comunes, la prima de seguros, y en general cualquier gasto derivado de la propiedad o tenencia del(los) inmueble(s) serán de cargo de EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) a partir de la fecha de otorgamiento del presente instrumento. Al mismo tiempo, en la fecha de otorgamiento del presente instrumento público, como consta en el acto 3, se levanta la hipoteca que recae sobre los el(los) inmueble(s). -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** EL VENDEDOR garantiza que entrega el(los) inmueble(s) objeto de este contrato dotados con las instalaciones requeridas para los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, gas natural, energía y teléfono y debidamente cancelados todos los derechos y gastos exigidos por las empresas de servicios públicos para llevar a cabo las respectivas conexiones. -----

**PARÁGRAFO TERCERO:** En ningún caso EL VENDEDOR será responsable de las demoras en que puedan incurrir las empresas distritales en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, energía, gas, teléfono y recolección de basuras.-----

**PARÁGRAFO CUARTO:** EL VENDEDOR hace entrega del(los) inmueble(s) a paz y salvo por concepto de impuesto predial.-----

**OCTAVA:** Los gastos notariales que ocasione el otorgamiento de la escritura pública serán cancelados en iguales proporciones, así: EL VENDEDOR 50% y EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) 50%, con excepción de las copias destinadas a EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES), a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y cualquier otra copia que EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) solicite(n), las cuales serán asumidos en su totalidad por EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES). Los costos de registro del presente instrumento ante la Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, los impuestos departamentales y de beneficencia y los gastos notariales de tesorería y los gastos generados por la legalización de cualquier garantía a favor de LA VENDEDORA serán asumidos en su totalidad por EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES). En caso de aplicar, el impuesto al timbre, derivado del otorgamiento del presente instrumento será cancelado en iguales proporciones, así: EL VENDEDOR 50% y EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) 50%.-----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Estos gastos no hacen parte del precio del(los) inmueble(s). -----

**NOVENA:** El día \_\_\_\_\_ (2025), EL VENDEDOR hará entrega real y material a EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) del(los) inmueble(s) objeto de este instrumento, junto con los bienes comunes señalados en el Reglamento de Propiedad Horizontal en la proporción señalada a cada inmueble, salvo eventos de fuerza mayor o caso fortuito, a la luz de lo establecido en el Código Civil, bajo la demostración plena del evento. En el evento de producirse alguno de estos hechos o similares que suspendan la marcha normal de los trabajos y como consecuencia retarden el cumplimiento de las obligaciones a cargo del VENDEDOR, la ejecución de las mismas se prorrogará por un tiempo igual a aquel en que se suspendieron los trabajos total o parcialmente como consecuencia del caso fortuito o la fuerza mayor, término que se contará a partir de la fecha prevista para el cumplimiento oportuno de la obligación a cargo del VENDEDOR. En estos casos, la entrega de los inmuebles se prorrogará por un término igual al de la prórroga para la ejecución de los trabajos y 5 días más. No obstante, si el caso fortuito o la fuerza mayor fuere de tal magnitud que obligara al VENDEDOR a través de su Fideicomitente – Constructor a reiniciar los trabajos, el plazo para el cumplimiento de la obligación a cargo del VENDEDOR se prorrogará por el tiempo que sea necesario para terminar la obra en buenas condiciones y el plazo para la entrega se prorrogará por un término igual al de la prórroga para la ejecución de los trabajos y 5 días más.-----

**PARÁGRAFO PRIMERO :** En caso de que alguna entidad del Estado decreta cargos por Valorización que afecten los inmuebles antes de que se efectúe la transferencia del derecho de dominio, estos serán asumidos por el VENDEDOR. EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) asumirán cualquier gravamen de este tipo que sea asignado después de la transferencia del derecho de dominio -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** No obstante la entrega antes pactada, LA VENDEDORA renuncia expresamente al ejercicio de la condición resolutoria derivada de la misma, por lo tanto la venta se otorga de forma firme e irresoluble. -----

**PARÁGRAFO TERCERO:** Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en EL EDIFICIO BOSQUE VIRREY, tales como 2 estacionamientos de visitantes, 45 cupos de bicicletas, 20 depósitos, recepción , salón de reuniones, gimnasio, salón de



niños, tanque de agua, cuarto de bombas, cuarto de basuras, subestación eléctrica y celda, cocina comunal , Terraza Bbq a gas, Caldera de calefacción de agua y Planta Eléctrica de suplencia total del Edificio, se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega incluirá documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidos por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios. -----

**PARÁGRAFO CUARTO:** A partir de la fecha de entrega del(los) inmueble(s) objeto de este instrumento será(n) de cargo de EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) todas las reparaciones por daños o deterioro que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales LA VENDEDORA responderá de conformidad con lo previsto en el presente contrato y en la ley. -----

**PARÁGRAFO QUINTO:** EL VENDEDOR se obliga a responder por la calidad de la construcción del(los) inmueble(s) materia de este instrumento y saldrá al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios. EL VENDEDOR otorga una garantía de estabilidad de obra por 10 años de conformidad con el Artículo 8 Ley 1480 de 2011, y de acabados por 1 año.-----

**DECIMA: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n):**-----

a) Que acepta(n) esta escritura con todas sus estipulaciones y la compraventa que por medio de ella se le(s) hace (n).-----

b) Que conoce(n) y se obliga a respetar y dar cumplimiento al Reglamento de Propiedad Horizontal a que están sometidos los inmuebles, al igual que sus causahabientes a cualquier título. -----

c) Que mediante el presente instrumento se da por cumplida la promesa de compraventa suscrita entre las partes. -----

d) Que respetará(n) la libre comercialización de los apartamentos con que cuenta el Edificio Bosque Virrey y que no realizará(n) ni promoverá(n) ningún acto que lo impida o dificulte, aceptando el libre ingreso de particulares hasta tanto culmine el proceso de venta de las unidades privadas que conforman el mismo. -----

ACTO  
CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA

(copiar minuta de liberación de hipoteca propuesta por Scotiabank)

ACTO  
AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR

(copiar minuta de la Notaria)

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

MINUTA CLIENTES CON CREDITO

23

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
NOTARIA 21 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.  
CÓDIGO No. 1100100021

ESCRITURA PÚBLICA

FECHA: -----

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO  
FORMATO DE REGISTRO

I. Actos: -----

- 1.- INSCRIPCIÓN DEL CERTIFICADO TÉCNICO DE OCUPACIÓN Y PROTOCOLIZACIÓN DEL MISMO.- Código: 960.-----
- 2.- COMPRAVENTA - Código: 125.-----
- 3.- HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE EN LA CUANTÍA - Código 204 -----
- 4.- CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA.- Código: 855-----
- 5.- AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR. NO Código 304.-----

II.- Valores: -----

- 1.- Sin Cuantía.-----
- 2.- \$.00-----
- 3.- \$.00-----
- 4.- \$.00-----
- 5.- Sin Cuantía.-----

III.- LOS INMUEBLES: -----

APARTAMENTO NÚMERO \_\_\_\_\_ Y LOS GARAJES \_\_\_\_\_ CON EL USO EXCLUSIVO DEL DEPÓSITO \_\_\_\_\_, INMUEBLES QUE HACEN PARTE INTEGRAL DEL EDIFICIO BOSQUE VIRREY – PROPIEDAD HORIZONTAL – DISTINGUIDO EN LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA DE BOGOTÁ D.C., CON EL NUMERO OCHENTA Y OCHO– TREINTA Y OCHO (88-38) DE LA CARRERA DIECINUEVE A (CR 19A), ----- MATRICULA INMOBILIARIA EN MAYOR EXTENSION NÚMERO(S) 50C-853621, DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ, ZONA CENTRO. -----

CÉDULA CATASTRAL EN MAYOR EXTENSIÓN NÚMERO: 88 19 11 Y CHIP EN

MAYOR EXTENSION **AAA0096ACXS**-----

IV. Otorgantes: -----

A. VENDEDOR: -----

PATRIMONIO AUTÓNOMO FC – PROYECTO VIRREY 88 CUYO VOCERO ES ALIANZA FIDUCIARIA S.A. -----NIT. [\*]

B.- COMPRADOR(A)(ES)-----

1. \_\_\_\_\_ – CÉDULA DE CIUDADANÍA NÚMERO \_\_\_\_\_ EXPEDIDA EN \_\_\_\_\_.

2. \_\_\_\_\_ – CÉDULA DE CIUDADANÍA NÚMERO \_\_\_\_\_ EXPEDIDA EN \_\_\_\_\_.

C. ACREEDOR: -----

\_\_\_\_\_, NIT. No.

D. – CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA: -----

DE: SCOTIABANK COLPATRIA S.A., ANTES BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A. NIT. No. 860.034.594-1. -----

A: PATRIMONIO AUTÓNOMO FC – PROYECTO VIRREY 88 CUYO VOCERO ES ALIANZA FIDUCIARIA S.A. -----NIT. [\*].

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, República de Colombia, al(los) \_\_\_\_\_ ( ) día(s) del mes de \_\_\_\_\_ del año Dos Veinte (2025), ante el Despacho de la Notaria Veintiuna (21) del Círculo de Bogotá D.C. cuyo(a) Notario(a) [\*], según resolución No. 0170 del 10 de enero de 2019, se otorgó escritura pública que se consigna en los siguientes términos:-----

**PRIMER ACTO**  
**INSCRIPCIÓN DEL CERTIFICADO TÉCNICO DE OCUPACIÓN Y**  
**PROTOCOLIZACIÓN DEL MISMO**

Compareció: **FELIPE VELASQUEZ PIEDRAHITA**, mayor de edad, vecino de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía 1.136.879.327 expedida en Bogotá

D.C., quien obra en nombre y representación de **PROMOTORA DE CONSTRUCCIONES SANTAFE S.A.S - PROSANTAFE S.A.S., NIT. 800.211.016-5** sociedad mercantil con domicilio principal en Bogotá D.C., sociedad domiciliada en Bogotá D.C., constituida por medio de la Escritura Pública número seis mil trescientos setenta y ocho (6378) otorgada el quince (15) de Octubre de mil novecientos noventa y tres (1.993) en la Notaría Veintitrés (23) del Circulo de Bogotá D.C. posteriormente por Acta No. 20 de la Asamblea de accionistas del (02) de Febrero de (2011) , inscrita el (4) de Febrero del (2011) bajo el Número 01450607 del libro IX la Sociedad se transformó a sociedad por acciones simplificada bajo el nombre de **PROSANTAFE SAS** de quien obra debidamente autorizado, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. el cual se protocoliza en el presente instrumento, sociedad que, a su vez, actúa en calidad de apoderado especial y Fideicomitente – Constructor del PATRIMONIO AUTÓNOMO FC – PROYECTO VIRREY 88, según poder especial que se adjunta y protocoliza al presente instrumento, vehículo fiduciario constituido mediante documento privada cuya vocera es ALIANZA FIDUCIARIA S.A, identificada con Nit 860.531.315-3, entidad de servicios financieros, constituida mediante Escritura Pública No. quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaría Décima (10) del Circulo de Cali. -----

Que procede a otorgar la escritura pública de **INSCRIPCIÓN DEL CERTIFICADO TÉCNICO DE OCUPACIÓN** ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Bogotá, D.C., Zona Centro y **PROTOCOLIZACIÓN** del mismo, con fundamento en la Ley 1796 de 2016 y Decreto 945 de 2017 “Por el cual se modifica parcialmente el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes NRS-10” y la Instrucción Administrativa No. 12 del 31 de julio de 2017 expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro, lo cual se consigna en los siguientes términos: -----

**CERTIFICADO TÉCNICO DE OCUPACIÓN** debidamente firmado por el **INGENIERO DIRECTOR DE SUPERVISIÓN TÉCNICA DE LA OBRA DEL EDIFICIO BOSQUE VIRREY – PROPIEDAD HORIZONTAL – DISTINGUIDO EN LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA DE BOGOTÁ D.C., CON EL NUMERO**

OCHENTA Y OCHO– TREINTA Y OCHO (88-38) DE LA CARRERA DIECINUEVE A (CR 19A), Ingeniero Civil \_\_\_\_\_, identificado con la cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_, y Matricula Profesional número \_\_\_\_\_ debidamente expedida por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería, quien obró en nombre y Representación Legal de la Sociedad \_\_\_\_\_, relacionado con el bien inmueble objeto del presente instrumento público, identificado con matrícula inmobiliaria 50C-\_\_\_\_\_ y 50C-\_\_\_\_\_ y 50C-\_\_\_\_\_ y cedula catastral en mayor extensión número **88 19 11**, chip en mayor extensión **AAA0096ACXS** con cabida, descripción, linderos y demás especificaciones contenidas en el Segundo acto, como se dirá más adelante. -----

## SEGUNDO ACTO – COMPRAVENTA

**Comparecen (con minuta escrita) FELIPE VELASQUEZ PIEDRAHITA**, mayor de edad, vecino de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía 1.136.879.327 expedida en Bogotá D.C., quien obra en nombre y representación de **PROMOTORA DE CONSTRUCCIONES SANTAFE S.A.S - PROSANTAFE S.A.S., NIT. 800.211.016-5** sociedad mercantil con domicilio principal en Bogotá D.C., sociedad domiciliada en Bogotá D.C., constituida por medio de la Escritura Pública número seis mil trescientos setenta y ocho (6378) otorgada el quince (15) de Octubre de mil novecientos noventa y tres (1.993) en la Notaría Veintitrés (23) del Círculo de Bogotá D.C., posteriormente por Acta No. 20 de la Asamblea de accionistas del (02) de Febrero de (2011), inscrita el (4) de Febrero del (2011) bajo el Número 01450607 del libro IX la Sociedad se transformó a sociedad por acciones simplificada bajo el nombre de **PROSANTAFE SAS** de quien obra debidamente autorizado, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, sociedad que actúan en calidad de Fideicomitente – Constructor y apoderado especial del PATRIMONIO AUTÓNOMO FC – PROYECTO VIRREY 88, quien para los efectos de este contrato se denominará **EL VENDEDOR**, según poder especial que se adjunta y protocoliza al presente instrumento, vehículo fiduciario constituido mediante documento privado cuya vocera es ALIANZA FIDUCIARIA S.A, identificada con Nit 860.531.315-3, entidad de servicios financieros, constituida

mediante Escritura Pública No. 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, **por una parte** y por la otra \_\_\_\_\_, mayor(es) de edad, vecino(a)(s) de esta ciudad, identificado(a)(s) con cédula(s) de ciudadanía número(s) \_\_\_\_\_ expedida(s) en \_\_\_\_\_, de estado civil \_\_\_\_\_, y quien(es) en adelante se denominara(n) EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A) (ES) y manifestó(aron) que ha(n) celebrado un contrato de compraventa contenido en las siguientes cláusulas:-----

**PRIMERA:** El VENDEDOR transfiere a título de compraventa por el régimen de propiedad horizontal a favor de EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) y este(os) adquiere(n) al mismo título, el derecho de dominio y la posesión sobre los siguientes inmuebles: **APARTAMENTO NÚMERO \_\_\_\_\_ Y LOS GARAJES \_\_\_\_\_, CON EL USO EXCLUSIVO DEL DEPÓSITO \_\_\_\_\_, INMUEBLES QUE HACEN PARTE INTEGRAL DEL EDIFICIO BOSQUE VIRREY – PROPIEDAD HORIZONTAL – DISTINGUIDO EN LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA DE BOGOTÁ D.C., CON EL NUMERO OCHENTA Y OCHO– TREINTA Y OCHO (88-38) DE LA CARRERA DIECINUEVE A (CR 19A),**-----

Los depósitos del edificio son zonas comunes de uso exclusivo, y a este apartamento se le asigna el depósito número \_\_\_\_\_.

El **EDIFICIO BOSQUE VIRREY – PROPIEDAD HORIZONTAL**, está localizado en la ciudad de Bogotá D.C. y distinguido en la nomenclatura urbana con la siguiente dirección: **Carrera 19A No. 88-38**; El lote de terreno donde se desarrolla el Proyecto BOSQUE VIRREY hace parte de la Urbanización El Chicó Limitada D.E, Manzana 10 (CAT) Lotes: 9 (CAT) y de la localidad de Chapinero y UPZ 97. \_\_\_\_\_

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS-----

El **EDIFICIO BOSQUE VIRREY – PROPIEDAD HORIZONTAL** se encuentra ubicado en el lote de terreno señalado con el No. 9 de la manzana 10 en el plano de loteo de la Urbanización el Chico Limitada D.E. de Bogotá, aprobado por la secretaria de obras públicas de Bogotá, dicho lote tiene una extensión superficial de 1.128.13 varas cuadradas o sean 722 metros 2. Inmueble que linda: -----

NORTE= en 38 metros con el lote No. 7 de la misma manzana-----

ORIENTE= en 19.00 metros con el lote No. 10 de la misma manzana. -----

SUR= en 38.00 metros con el lote No. 11 de la misma manzana -----  
OCCIDENTE= en 19.00 metros con la carrera 26 .-----  
LOTE QUE TIENE UNA EXTENSION DE SETECIENTOS VEINTIDOS MTS  
CUADRADOS (722 M2).-----  
El(los) inmueble(s) objeto de esta compraventa se describe(n) y alindera(n) así: ----

**(COPIAR LINDEROS DE APTO Y GARAJES )**

Los depósitos del edificio son zonas comunes de uso exclusivo, y a este apartamento se le asigna el depósito número \_\_\_\_\_.

El depósito que hace parte del presente contrato es un bien común de uso exclusivo asignable al inmueble anteriormente mencionado, conforme con lo establecido en el Reglamento de propiedad Horizontal del proyecto. -----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Los inmuebles objeto de esta compraventa tienen asignado los folios de matrícula inmobiliaria número **50C-**\_\_\_\_\_, **50C-**\_\_\_\_\_  
**Y 50C-**\_\_\_\_\_ y la cédula catastral en mayor extensión número(s) : 88 19 11.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** No obstante la mención de cabida y linderos generales que se mencionan en esta cláusula y de los particulares que constan en la presente cláusula, los inmuebles se enajenan como cuerpo cierto. -----

**PARÁGRAFO TERCERO:** La enajenación de los inmuebles objeto de este contrato comprenderá además, el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes constitutivos del EDIFICIO BOSQUE VIRREY en el porcentaje señalado en el respectivo reglamento de propiedad horizontal. A los inmuebles les corresponde un coeficiente de copropiedad dé: Para el Apartamento \_\_\_\_\_ el \_\_\_\_\_%, para el Garaje \_\_\_\_\_ el \_\_\_\_\_% y para el Garaje \_\_\_\_\_ el \_\_\_\_\_%. -----

**SEGUNDA: EI EDIFICIO BOSQUE VIRREY – PROPIEDAD HORIZONTAL** - está sometido al régimen de propiedad horizontal establecido por la Ley 675 de 2.001, el Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio está contenido en la Escritura Pública número \_\_\_\_ del \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de la Notaria Veintiuna (21) del Circulo de Bogotá D.C., Debidamente registrada en el folio de matrícula No. **50C-853621** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Centro y el Chip No. **AAA0096ACXS** -----



Que de conformidad con el Artículo Sexto (6º) de la Ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de Agosto de dos mil uno (2001) se protocolizaron con el reglamento de propiedad horizontal los documentos que se relacionan a continuación: -----

a). – **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN** con acto administrativo No. 11001-5-24-0329 expedida el 14 de febrero de 2024, Numero de Radicación 11001-5-23-2295 y Fecha de Ejecutoria el 19 de Febrero de 2024, de la Curaduría Urbana número cinco (5) de Bogotá, D.C. Con la respectiva licencia de construcción en la modalidad de Obra Nueva, Cerramiento del EDIFICIO BOSQUE VIRREY -----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) que conoce(n) el reglamento de Propiedad Horizontal a que está(n) sometido el(los) inmuebles(s) objeto del presente instrumento, sus adiciones y modificaciones y que se obliga(n) a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento, especialmente al pago oportuno de las expensas comunes que le(s) corresponda al igual que sus causahabientes a cualquier título. -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** El(los) inmueble(s) objeto de este instrumento será(n) destinado(s) única y exclusivamente a vivienda familiar y parqueadero respectivamente. Esta destinación no podrá ser variada por los adquirientes o causahabientes a cualquier título -----

**TERCERA:** El(los) inmueble(s) materia de esta escritura fueron adquiridos por el VENDEDOR así: -----

A) Inicialmente, ROBERTO CASAS CUBILLOS y JUAN CASAS CUBILLOS adquirieron, cada uno, el 50% de la propiedad sobre el Inmueble de Mayor Extensión, por adjudicación en sucesión de JUAN CASAS GARCÍA e IRMA CUBILLOS DE CASAS, mediante escritura pública cuatro mil ciento cincuenta y cinco (4155) de fecha nueve (09) de septiembre de dos mil veintidós (2022), otorgada en la Notaría Veinte (20) de Bogotá D.C. -----

B) Posteriormente, ROBERTO CASAS CUBILLOS y JUAN CASAS CUBILLOS, en calidad de FIDEICOMITENTES APORTANTES, PROSANTAFE S.A.S. y la FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A., celebraron el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración celebrado mediante documento privado de fecha catorce (14) de diciembre de dos mil veintidós (2.022), en virtud del cual se constituyó el VENDEDOR.. -----

C) Posteriormente, ROBERTO CASAS CUBILLOS y JUAN CASAS CUBILLOS, en calidad de fideicomitentes aportantes transfirieron, el Inmueble de Mayor Extensión, a título de beneficio en fiducia mercantil a favor del VENDEDOR, mediante escritura pública número cuatro mil ochocientos ochenta y uno (4881) de fecha catorce (14) de diciembre de dos mil veintidós (2022) de la Notaría Veintiuno (21) de Bogotá D.C.

-----

D) Finalmente, FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL VENDEDOR, cedió su posición contractual a favor de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., mediante escritura pública número dos mil ciento diez (2110) de fecha once (11) de Julio de dos mil veintitrés (2023), otorgada en la Notaría Veintiuno (21) del Círculo de Bogotá, D.C. , debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-853621 correspondiente al Inmueble de Mayor Extensión y la construcción será efectuada con sus propias expensas

**CUARTA:** EL VENDEDOR y su Fideicomitente - Constructor está debidamente autorizado para suscribir y adelantar actos que tienen como objeto la enajenación del plan de vivienda del cual hacen parte integrante los inmuebles materia del presente instrumentos, por haber realizado los trámites correspondientes ante la Dirección Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat, mediante radicación número \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_ **del año 2024** cuya fotocopia se protocoliza en el presente instrumento. -----

**QUINTA:** EL VENDEDOR garantiza que no ha enajenado a ninguna persona el(los) inmueble(s) que por medio de este contrato vende y que tiene el dominio y la posesión tranquila del(los) mismos y declara que hará su entrega libre de registro por demanda civil, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio y en general libre de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas del régimen de propiedad horizontal a que se encuentra(n) sometido(s) el(los) inmueble(s) según se indicó, y la hipoteca en mayor extensión constituida según escritura pública número \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de fecha \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ del año dos mil \_\_\_\_\_ (2024) otorgada en la Notaría Veintiuna (21) del Círculo de Bogotá, D.C., la cual es cancelada y levantada sobre el(los) inmueble(s), tal y como consta en el acto de 3 de este instrumento. -----

24

**SEXTA:** El precio total de esta venta es la suma de \_\_\_\_\_ **MILLONES DE PESOS** (\$\_\_\_\_\_oo) **MONEDA CORRIENTE** que EL(LA)(LOS) **COMPRADOR(A)(ES)** se obliga(n) a pagar a LA **VENDEDORA** así: -----

a) La suma de \_\_\_\_\_ (\$\_\_\_\_\_oo) **MONEDA CORRIENTE** que LA **VENDEDORA** declara recibidos a satisfacción. -----

b) La suma de \_\_\_\_\_ **MILLONES DE PESOS** (\$\_\_\_\_\_oo) **MONEDA CORRIENTE**, que corresponde a las pensiones voluntarias que EL(LS) **COMPRADOR(ES)** tiene(n) en el fondo \_\_\_\_\_, que será desembolsada contra escritura registrada.-----

c) La suma de \_\_\_\_\_ **MILLONES DE PESOS** (\$\_\_\_\_\_oo) **MONEDA CORRIENTE** que EL(LA)(LOS) **COMPRADOR(A)(ES)** pagará(n) al **VENDEDOR** con el producto de un préstamo que, le(s) ha otorgado por el \_\_\_\_\_, con garantía hipotecaria abierta y sin límite de cuantía , en los términos del contrato de hipoteca que se otorga más adelante por este mismo instrumento y se cumplan a satisfacción las políticas e instrucciones del banco.-----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** No obstante la forma de pago pactada, LA **VENDEDORA** renuncia a la condición resolutoria derivada de esta, y en consecuencia otorga este título firme e irresoluble por todo concepto.-----

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Que el **VENDEDOR** y el(los) **COMPRADOR(ES)** conforme al artículo 90 del Estatuto Tributario, modificado por el Art. 61 de la Ley 2010 de 2019, mediante la suscripción del presente instrumento público manifiestan 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 de los inmuebles; 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 este instrumento y que no han sido entregadas o recibidas por el Fideicomitente - Constructor, 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; y v. que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de las indicadas en este instrumento.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Desde la fecha de otorgamiento de esta escritura pública, y hasta la fecha en que el banco cancele al VENDEDOR el saldo a la que se refiere la Cláusula Sexta, EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) reconocerá(n) AL VENDEDOR, intereses remuneratorios a una tasa del 12 % anual, sobre el saldo del precio que EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) pagará(n) con el producto del crédito. En caso de mora, la cual ocurrirá a partir del vencimiento del plazo de los treinta (30) días calendario EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) reconocerá(n) y pagará(n) al VENDEDOR intereses a la tasa máxima para intereses de mora autorizada por la ley colombiana, para tal evento. -----

**PARÁGRAFO CUARTO:** En caso de mora en el cumplimiento de cualquiera de los plazos previstos, incluido el plazo fijado para el pago o abono de la entidad financiera, cuando este último se incumpliere por culpa de EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) este(os) pagará(n) al VENDEDOR intereses de mora a la máxima tasa legal permitida. No obstante, esta estipulación no podrá interpretarse como prórroga del plazo, pues en tal evento y en cualquier momento durante la mora, podrá el VENDEDOR exigir el pago del saldo total adeudado con sus intereses de inmediato, sin perjuicio de los demás derechos acciones y facultades que la ley otorga a LA VENDEDORA.-----

**PARÁGRAFO QUINTO:** EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) faculta(n) al VENDEDOR para efectuar a su elección la imputación de los pagos a las obligaciones pendientes, garantizadas o no, a cargo de aquel(los) y a favor de esta última, sea que los pagos se realicen directamente o por conducto de la entidad financiera. -----

**SÉPTIMA:** EL VENDEDOR a través de su Fideicomitente – Constructor se obliga a tramitar el desenglobe catastral del(los) inmueble(s) objeto de este instrumento. Adicionalmente, en la fecha de entrega real de los inmuebles a EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES), indicado en la cláusula novena siguiente, los inmuebles estarán a paz y salvo por concepto de gravámenes, tasas, contribuciones por valorización, derechos liquidados o reajustados, tasas de servicios públicos, impuesto predial, cuotas de administración de la copropiedad, causados hasta hoy. Los impuestos, tasas, contribuciones y gravámenes que sobre los inmuebles se establezcan, liquiden, se reajusten, se distribuyan, se hagan exigible y/o se cobren

AB

decreten o liquiden la nación y/o el Distrito Capital a partir de la fecha, correrán por cuenta de EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES), así como los valores que liquiden las empresas de servicios públicos de Bogotá D.C. por concepto de reajustes en los derechos de matrículas de los respectivos servicios. -----

**PARÁGRAFO PRIMERO.** El pago proporcional de las expensas necesarias para la administración, conservación y reparación del EDIFICIO BOSQUE VIRREY y sus bienes comunes, la prima de seguros, y en general cualquier gasto derivado de la propiedad o tenencia del(los) inmueble(s) serán de cargo de EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) a partir de la fecha de otorgamiento del presente instrumento. Al mismo tiempo, en la fecha de otorgamiento del presente instrumento público, como consta en el acto 3, se levanta la hipoteca que recae sobre los el(los) inmueble(s). -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** EL VENDEDOR garantiza que entrega el(los) inmueble(s) objeto de este contrato dotados con las instalaciones requeridas para los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, gas natural, energía y teléfono y debidamente cancelados todos los derechos y gastos exigidos por las empresas de servicios públicos para llevar a cabo las respectivas conexiones. -----

**PARÁGRAFO TERCERO:** En ningún caso EL VENDEDOR será responsable de las demoras en que puedan incurrir las empresas distritales en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, energía, gas, teléfono y recolección de basuras. -----

**PARÁGRAFO CUARTO:** EL VENDEDOR hace entrega del(los) inmueble(s) a paz y salvo por concepto de impuesto predial. -----

**OCTAVA:** Los gastos notariales que ocasione el otorgamiento de la escritura pública serán cancelados en iguales proporciones, así: EL VENDEDOR 50% y EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) 50%, con excepción de las copias destinadas a EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES), a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y cualquier otra copia que EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) solicite(n), las cuales serán asumidos en su totalidad por EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES). Los costos de registro del presente instrumento ante la Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, los impuestos departamentales y de beneficencia y los gastos notariales de tesorería y los gastos generados por la legalización de cualquier garantía a favor de LA VENDEDORA serán asumidos en su totalidad por EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES).

En caso de aplicar, el impuesto al timbre, derivado del otorgamiento del presente instrumento será cancelado en iguales proporciones, así: EL VENDEDOR 50% y EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) 50%.-----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Estos gastos no hacen parte del precio del(los) inmueble(s). -----

**NOVENA:** El día \_\_\_\_\_ (2025), EL VENDEDOR hará entrega real y material a EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) del(los) inmueble(s) objeto de este instrumento, junto con los bienes comunes señalados en el Reglamento de Propiedad Horizontal en la proporción señalada a cada inmueble, salvo eventos de fuerza mayor o caso fortuito, a la luz de lo establecido en el Código Civil, bajo la demostración plena del evento. En el evento de producirse alguno de estos hechos o similares que suspendan la marcha normal de los trabajos y como consecuencia retarden el cumplimiento de las obligaciones a cargo del VENDEDOR, la ejecución de las mismas se prorrogará por un tiempo igual a aquel en que se suspendieron los trabajos total o parcialmente como consecuencia del caso fortuito o la fuerza mayor, término que se contará a partir de la fecha prevista para el cumplimiento oportuno de la obligación a cargo del VENDEDOR. En estos casos, la entrega de los inmuebles se prorrogará por un término igual al de la prórroga para la ejecución de los trabajos y 5 días más. No obstante, si el caso fortuito o la fuerza mayor fuere de tal magnitud que obligara al VENDEDOR a través de su Fideicomitente – Constructor a reiniciar los trabajos, el plazo para el cumplimiento de la obligación a cargo del VENDEDOR se prorrogará por el tiempo que sea necesario para terminar la obra en buenas condiciones y el plazo para la entrega se prorrogará por un término igual al de la prórroga para la ejecución de los trabajos y 5 días más.-----

**PARÁGRAFO PRIMERO :** En caso de que alguna entidad del Estado decrete cargos por Valorización que afecten los inmuebles antes de que se efectúe la transferencia del derecho de dominio, estos serán asumidos por el VENDEDOR. EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) asumirán cualquier gravamen de este tipo que sea asignado después de la transferencia del derecho de dominio. -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** No obstante la entrega antes pactada, LA VENDEDORA renuncia expresamente al ejercicio de la condición resolutoria derivada de la misma, por lo tanto la venta se otorga de forma firme e irresoluble. -----

29

**PARÁGRAFO TERCERO:** Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en EL EDIFICIO BOSQUE VIRREY, tales como 2 estacionamientos de visitantes, 45 cupos de bicicletas, 20 depósitos, recepción , salón de reuniones, gimnasio, salón de niños, tanque de agua, cuarto de bombas, cuarto de basuras, subestación eléctrica y celda, cocina comunal , Terraza Bbq a gas, Caldera de calefacción de agua y Planta Eléctrica de suplencia total del Edificio, se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega incluirá documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidos por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios. -----

**PARÁGRAFO CUARTO:** A partir de la fecha de entrega del(los) inmueble(s) objeto de este instrumento será(n) de cargo de EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) todas las reparaciones por daños o deterioro que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales LA VENDEDORA responderá de conformidad con lo previsto en el presente contrato y en la ley. -----

**PARÁGRAFO QUINTO:** EL VENDEDOR se obliga a responder por la calidad de la construcción del(los) inmueble(s) materia de este instrumento y saldrá al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios. EL VENDEDOR otorga una garantía de estabilidad de obra por 10 años de conformidad con el Artículo 8 Ley 1480 de 2011, y de acabados por 1 año.-----

**DECIMA: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n):**-----

- a) Que acepta(n) esta escritura con todas sus estipulaciones y la compraventa que por medio de ella se le(s) hace (n). -----
- b) Que conoce(n) y se obliga a respetar y dar cumplimiento al Reglamento de Propiedad Horizontal a que están sometidos los inmuebles, al igual que sus causahabientes a cualquier título. -----
- c) Que mediante el presente instrumento se da por cumplida la promesa de compraventa suscrita entre las partes. -----

d) Que respetará(n) la libre comercialización de los apartamentos con que cuenta el Edificio Bosque Virrey y que no realizará(n) ni promoverá(n) ningún acto que lo impida o dificulte, aceptando el libre ingreso de particulares hasta tanto culmine el proceso de venta de las unidades privadas que conforman el mismo. -----

**ACTO**

**CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA**

**(copiar minuta de liberación de hipoteca propuesta por Scotiabank)**

**ACTO**

**AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR**

**(copiar minuta de la Notaria)**

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



Contrato de  
Preventas.

(Fiduciario)  
30

Digitally signed by ALIANZA FIDUCIARIA S.A.  
Date: 2023.07.12 14:43:26 -05:00  
Reason:



## ACUERDO PARA USO DE LA FIRMA ELECTRÓNICA

Para la legalización de los documentos, LAS PARTES acuerdan que los documentos necesarios para ello serán firmados utilizando mecanismos de firma electrónica de conformidad con el decreto 2364 de 2012, mediante mecanismos que cumplen los requisitos allí contemplados y que LAS PARTES reconocen como confiables y apropiados.

LAS PARTES aceptan que los documentos serán firmados mediante el método de firma electrónica de la PLATAFORMA DE FIRMA ELECTRÓNICA VOZDATA. Es importante para LAS PARTES que firman este documento, tener en cuenta los siguientes aspectos:

### Consideraciones:

1. Que la ley 527 de 1999 consagró la firma electrónica como equivalente de la firma manuscrita, dándole la misma validez y efectos jurídicos que los de la firma manuscrita, siempre y cuando cumpla con los requisitos de confiabilidad consagrados en el Decreto 2364 de 2012, o aquellas normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.
2. Que de conformidad con el numeral 1 del artículo 1 del Decreto 2364 de 2012, para el uso de la firma electrónica se requiere de un acuerdo de voluntades, mediante el cual se estipulen las condiciones legales y técnicas a las cuales se ajustarán las partes para realizar comunicaciones, efectuar transacciones, crear documentos electrónicos o cualquier otra actividad mediante el uso del intercambio electrónico de datos.
3. Que según lo establece el artículo 7 del Decreto 2364 de 2012, se presume que los mecanismos o técnicas de identificación personal o autenticación electrónica según el caso, que acuerden utilizar las partes mediante acuerdo, cumplen con los requisitos de firma electrónica.

Con fundamento en lo anterior, las partes acuerdan las siguientes cláusulas:

**PRIMERA-DEFINICIONES.** Bajo este acuerdo, los siguientes términos y expresiones tendrán el significado que se establece a continuación, sin perjuicio de las demás definiciones contenidas en la ley 527 de 1999, o aquellas normas que la reglamenten, adicionen, modifiquen o sustituyan:

**Acuerdo para Uso de Firma Electrónica:** Es el presente acuerdo con las modificaciones que se hagan al mismo.

**Confiabilidad y Apropiabilidad de la Firma Electrónica:** La firma electrónica se considerará confiable para el propósito por el cual el mensaje de datos fue generado o comunicado si:

1. Los datos de creación de la firma, en el contexto en que son utilizados, corresponden exclusivamente al firmante.

2. Es posible detectar cualquier alteración no autorizada del mensaje de datos, hecha después del momento de la firma.

*Parágrafo. Lo dispuesto anteriormente se entenderá sin perjuicio de la posibilidad de que cualquier persona:*

- 1. Demuestre de otra manera que la firma electrónica es confiable; o*
- 2. Aduzca pruebas de que una firma electrónica no es confiable.*

Para los anteriores efectos VOZDATA, se estima tanto confiable como apropiado para el fin para el cual el mensaje fue generado y comunicado.

**SEGUNDA-OBJETO.** Definir las reglas de validez jurídica de la información y las comunicaciones basadas en mensajes de datos para el intercambio de mensajes de datos y del método de firma electrónica vinculada con los servicios que LA EMPRESA le provee a EL USUARIO, CLIENTE y/o tercero a través de la herramienta tecnológica VOZDATA, con los requisitos de confiabilidad y seguridad consagrados en los artículos 4 y 8 del Decreto 2364 de 2012, o aquellas normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan.

**TERCERA-ACEPTACIÓN DEL ACUERDO Y VALIDEZ DEL CONTENIDO DE LOS DOCUMENTOS.** La aceptación del presente Acuerdo, para el uso de la firma electrónica el USUARIO, tendrá lugar cuando se presente cualquiera de los siguientes eventos: i) Empleo de un mecanismo de aceptación o de un método de firma electrónica, que establezca LA EMPRESA en cualquier tiempo. ii) Utilización de cualquiera de los servicios que LA EMPRESA provea a los visitantes o usuarios a través de su sitio web o de otros canales informáticos o telemáticos.

**PARÁGRAFO-** A partir de la aceptación del presente Acuerdo el USUARIO manifiesta su consentimiento y autorización expresa para que en la provisión de los servicios LA EMPRESA se utilicen métodos de firma electrónica con pleno valor legal y alcance probatorio conforme a lo dispuesto en la Ley 527 de 1999, el Decreto 2364 de 2012 y las demás normas que los modifiquen, adicionen o complementen.

**CUARTA-VALIDEZ DEL MÉTODO DE FIRMA ELECTRÓNICA.** El siguiente será el procedimiento que deberá adelantar LA EMPRESA con el USUARIO para firmar la información que remita LA EMPRESA en forma de mensajes de datos: a) El USUARIO debe suministrar ante LA EMPRESA, el nombre de quien firmará el documento, su correo electrónico y su número de teléfono móvil para que estos datos sean incorporados en la plataforma como mecanismo de autenticación para la firma de los mismos. b) La firma electrónica permite realizar acuerdos sin que se requiera para ello la presentación personal, para que ambas PARTES puedan celebrar acuerdos de forma más rápida y efectiva. c) Para realizar el firmado electrónico de este documento, LAS PARTES aceptan que el TOKEN será el número del teléfono celular de cada PARTE; siempre que se requiera firmar un acuerdo entre LAS PARTES, cada PARTE recibirá una llamada telefónica a su número, donde se le dará una CLAVE VALIDACION de cuatro (4) dígitos, que se escuchará y seguidamente se deberá recitar dígito a dígito cuando el sistema se lo solicite. Esta CLAVE DE VALIDACION (OTP), será diferente para cada una de LAS PARTES. Igualmente, ésta será válida única y exclusivamente para el trámite que se está realizando y no podrá

ser utilizada para trámites futuros. Esto garantiza a cada PARTE, que como poseedor de su teléfono celular y/o Tarjeta SIM, (el cual deberá tener a la mano al momento del firmado), es la única persona que podrá conocer la CLAVE DE VALIDACION enviada y, por ende, será la única que podrá firmar los acuerdos que realicen ambas PARTES.

#### **PÁRAGRAFO 1. Condiciones de uso del servicio de firmado electrónico con VOZDATA**

1. Cuando cada PARTE requiera firmar, el sistema VOZDATA solicitará los siguientes datos: Nombre, Correo electrónico y Número celular.
2. VOZDATA, después de ser digitados los datos, enviará la CODIGO DE VALIDACION (OTP) de firmado al celular (Tarjeta SIM), la cual deberá ser recitada en la llamada para **confirmar el deseo de firmar el acuerdo que esté realizando**, en caso de no estar de acuerdo simplemente no recitar la CLAVE DE VALIDACION (OTP)
3. Firmado el acuerdo, la información y documentos que se hayan diligenciado, con todos los documentos que se hubieren anexado, el Hash es encriptado usando la llave privada de la Sociedad VOZDATA, y junto con la llave pública de VOZDATA, se agrega al documento teniendo en cuenta que es la Operadora del método de firma electrónica que usan las partes.
4. Posteriormente será entregado, vía email, en forma íntegra a cada una de LAS PARTES el documento en formato PDF. Este mecanismo reemplaza la presentación física de los documentos que soporten el trámite. La información digitada y los documentos (imágenes) anexados, será inmodificables luego del firmado, garantizando así la integridad de la información diligenciada.

**PARÁGRAFO 2. Modificaciones o cambio de email o de número celular.** Por razones de seguridad, la verificación de identidad realizada queda directamente asociada con la identificación de cada una de LAS PARTES - email - tarjeta SIM, por lo tanto, en caso de cambio del correo electrónico (email) o de número celular será indispensable, si alguna de LAS PARTES lo requiere a la otra PARTE, realizar un nuevo proceso de firmado del documento. En caso de no hacer el requerimiento una parte a la otra de volver a firmar el documento seguirá vigente de acuerdo a las condiciones al momento del afirma. Se recomienda especialmente que, en caso de cambio de número o cambio del correo electrónico, se informe a la otra PARTE quien considerará si se deben firmar nuevamente los documentos.

**PARÁGRAFO 3. Responsabilidad.** Teniendo en cuenta que el firmado electrónico de este acuerdo **SUSTITUYE LA PRESENTACION FÍSICA**, es necesario que cada PARTE lo haga sin delegarlo en ningún tercero; es decir, como al momento de firmar se llama al número celular, es importante que sea LA PARTE dueña quien se encargue de dar la información al Sistema al momento de ser requerida; hay que tener en cuenta que la administración de la firma, que es efectuada con una CODIGO DE VALIDACION (OTP), recitado con la voz y procesada en línea y tiempo real en el TOKEN (el celular); es responsabilidad exclusiva del firmante, pues es su obligación mantener el control y custodia sobre los datos de creación de la firma, de conformidad con el régimen legal vigente en materia de firma electrónica.

**QUINTA-OBLIGACIONES DEL USUARIO DEL MÉTODO DE FIRMA ELECTRÓNICA.** En virtud del presente Acuerdo el USUARIO acepta y se obliga a cumplir las siguientes reglas en relación con la validez y confiabilidad del método de firma electrónica definido por el LA EMPRESA: 1. Mantener control y custodia sobre los datos de creación de la firma. 2. Actuar con diligencia para evitar la utilización no autorizada de sus datos de creación de la firma. 3. Dar aviso oportuno a cualquier persona que posea, haya recibido o vaya a recibir documentos o mensajes de datos firmados electrónicamente por el firmante, si: a) El firmante sabe que los datos de creación de la firma han quedado en entredicho; o b) Las circunstancias de que tiene conocimiento el firmante dan lugar a un riesgo considerable de que los datos de creación de la firma hayan quedado en entredicho.

**PARÁGRAFO 1.** - Validez legal y confiabilidad del método de firma electrónica. En virtud del presente Acuerdo el USUARIO acepta expresamente que el método de firma electrónica descrito en la cláusula cuarta del mismo, cumple todos los requisitos de firma electrónica definidos en la del artículo 7 de la Ley 527 de 1999 y el artículo 4 del Decreto 2364 de 2012.

**PARÁGRAFO 2.** - Se entiende que los datos de creación del firmante han quedado en entredicho, cuando estos, entre otras, han sido conocidos ilegalmente por terceros, corren peligro de ser utilizados indebidamente, o el firmante ha perdido el control o custodia sobre los mismos y en general cualquier otra situación que ponga en duda la seguridad de la firma electrónica o que genere reparos sobre la calidad de la misma.

**SEXTA-CONFIDENCIALIDAD DE LOS DATOS.** LA EMPRESA se compromete y obliga a guardar secreto de todos los datos de carácter personal que conozca y a los que tenga acceso en virtud del presente contrato. Asimismo, custodiará e impedirá el acceso a los datos personales a cualquier usuario no autorizado o persona ajena a su organización. Estas obligaciones se extienden a cualquier fase del tratamiento sobre estos datos que pudiera realizarse y subsistirán incluso después de terminados los servicios. De igual modo, solamente tratará los datos conforme a las instrucciones que reciba expresamente del USUARIO, y no los destinará, aplicará o utilizará con fin distinto al que figure en el presente contrato. También se compromete a no revelar, transferir, ceder o de otro modo comunicar las bases de datos o los datos contenidos en ellas, ya sea verbalmente o por escrito, por medios electrónicos, papel o mediante acceso informático, ni siquiera para su conservación, a otras personas; salvo que el USUARIO autorice expresamente la comunicación de los datos a un tercero designado por aquél, al que hubiera encomendado la prestación de un servicio.

**SÉPTIMA-DEFINICIONES.** Para efectos de la aplicación del presente Acuerdo para el intercambio de mensajes de datos el siguiente será el alcance y significado de las definiciones relacionadas: a) Datos de creación de la firma electrónica. Datos únicos y personalísimos, que el firmante utiliza para firmar. b) Firma electrónica. Métodos tales como, códigos, contraseñas, datos biométricos, o claves criptográficas privadas, que permite identificar a una persona, en relación con un mensaje de datos, siempre y cuando el mismo sea confiable y apropiado respecto de los fines para los que se utiliza la firma, atendidas todas las circunstancias del caso, así como cualquier acuerdo pertinente. c) Firmante. Persona que posee los datos de creación de la firma y que actúa en nombre propio o por cuenta de la persona a la que representa. d) Mensaje de datos. La información generada, enviada, recibida, almacenada o comunicada por medios electrónicos, ópticos o similares, como pudieran ser, entre otros, el Intercambio Electrónico de Datos (EDI), Internet, el correo electrónico, el telegrama, el télex o el telefax. e) Firma digital. Se entenderá como un valor numérico que se adhiere a un mensaje de datos y que, utilizando un procedimiento matemático conocido, vinculado a la clave del iniciador y al texto del

32

mensaje permite determinar que este valor se ha obtenido exclusivamente con la clave del iniciador y que el mensaje inicial no ha sido modificado después de efectuada la transformación; f) Entidad de Certificación. Es aquella persona autorizada conforme a lo establecido en la Ley 527 de 1999, facultada para emitir certificados en relación con las firmas digitales de las personas, ofrecer o facilitar los servicios de registro y estampado cronológico de la transmisión y recepción de mensajes de datos, así como cumplir otras funciones relativas a las comunicaciones basadas en las firmas digitales.

**OCTAVA-MEDIO DE PRUEBA.** El USUARIO acepta que los mensajes de datos que envíe o reciba en desarrollo de los servicios y actividades de LA EMPRESA, se aceptan como medio de prueba de las comunicaciones realizadas entre ellos conforme a lo establecido en los artículos 5 al 13 de la Ley 527 de 1999 y en las normas que los adicionen, modifiquen o reglamenten.

De conformidad con lo anterior, las partes acuerdan suscribir el presente documento legalizado por ambas partes mediante el método de firma electrónica de documentos, por lo que, acuerdan el uso de la voz como método para el efecto autorizando su grabación a través de la llamada la cual es integrada al documento en el momento de vocalizar el código de validación.

## ACUERDO PARA USO DE LA FIRMA ELECTRÓNICA

Para la legalización de los documentos, LAS PARTES acuerdan que los documentos necesarios para ello serán firmados utilizando mecanismos de firma electrónica de conformidad con el decreto 2364 de 2012, mediante mecanismos que cumplen los requisitos allí contemplados y que LAS PARTES reconocen como confiables y apropiados.

LAS PARTES aceptan que los documentos serán firmados mediante el método de firma electrónica de la PLATAFORMA DE FIRMA ELECTRÓNICA VOZDATA. Es importante para LAS PARTES que firman este documento, tener en cuenta los siguientes aspectos:

### Consideraciones:

1. Que la ley 527 de 1999 consagró la firma electrónica como equivalente de la firma manuscrita, dándole la misma validez y efectos jurídicos que los de la firma manuscrita, siempre y cuando cumpla con los requisitos de confiabilidad consagrados en el Decreto 2364 de 2012, o aquellas normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.
2. Que de conformidad con el numeral 1 del artículo 1 del Decreto 2364 de 2012, para el uso de la firma electrónica se requiere de un acuerdo de voluntades, mediante el cual se estipulen las condiciones legales y técnicas a las cuales se ajustarán las partes para realizar comunicaciones, efectuar transacciones, crear documentos electrónicos o cualquier otra actividad mediante el uso del intercambio electrónico de datos.
3. Que según lo establece el artículo 7 del Decreto 2364 de 2012, se presume que los mecanismos o técnicas de identificación personal o autenticación electrónica según el caso, que acuerden utilizar las partes mediante acuerdo, cumplen con los requisitos de firma electrónica.

Con fundamento en lo anterior, las partes acuerdan las siguientes cláusulas:

**PRIMERA-DEFINICIONES.** Bajo este acuerdo, los siguientes términos y expresiones tendrán el significado que se establece a continuación, sin perjuicio de las demás definiciones contenidas en la ley 527 de 1999, o aquellas normas que la reglamenten, adicionen, modifiquen o sustituyan:

**Acuerdo para Uso de Firma Electrónica:** Es el presente acuerdo con las modificaciones que se hagan al mismo.

**Confiabilidad y Apropiabilidad de la Firma Electrónica:** *La firma electrónica se considerará confiable para el propósito por el cual el mensaje de datos fue generado o comunicado si:*

1. Los datos de creación de la firma, en el contexto en que son utilizados, corresponden exclusivamente al firmante.

2. Es posible detectar cualquier alteración no autorizada del mensaje de datos, hecha después del momento de la firma.

*Parágrafo. Lo dispuesto anteriormente se entenderá sin perjuicio de la posibilidad de que cualquier persona:*

- 1. Demuestre de otra manera que la firma electrónica es confiable; o*
- 2. Aduzca pruebas de que una firma electrónica no es confiable.*

Para los anteriores efectos VOZDATA, se estima tanto confiable como apropiado para el fin para el cual el mensaje fue generado y comunicado.

**SEGUNDA-OBJETO.** Definir las reglas de validez jurídica de la información y las comunicaciones basadas en mensajes de datos para el intercambio de mensajes de datos y del método de firma electrónica vinculada con los servicios que LA EMPRESA le provee a EL USUARIO, CLIENTE y/o tercero a través de la herramienta tecnológica VOZDATA, con los requisitos de confiabilidad y seguridad consagrados en los artículos 4 y 8 del Decreto 2364 de 2012, o aquellas normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan.

**TERCERA-ACEPTACIÓN DEL ACUERDO Y VALIDEZ DEL CONTENIDO DE LOS DOCUMENTOS.** La aceptación del presente Acuerdo, para el uso de la firma electrónica el USUARIO, tendrá lugar cuando se presente cualquiera de los siguientes eventos: i) Empleo de un mecanismo de aceptación o de un método de firma electrónica, que establezca LA EMPRESA en cualquier tiempo. ii) Utilización de cualquiera de los servicios que LA EMPRESA provea a los visitantes o usuarios a través de su sitio web o de otros canales informáticos o telemáticos.

**PARÁGRAFO-** A partir de la aceptación del presente Acuerdo el USUARIO manifiesta su consentimiento y autorización expresa para que en la provisión de los servicios LA EMPRESA se utilicen métodos de firma electrónica con pleno valor legal y alcance probatorio conforme a lo dispuesto en la Ley 527 de 1999, el Decreto 2364 de 2012 y las demás normas que los modifiquen, adicionen o complementen.

**CUARTA-VALIDEZ DEL MÉTODO DE FIRMA ELECTRÓNICA.** El siguiente será el procedimiento que deberá adelantar LA EMPRESA con el USUARIO para firmar la información que remita LA EMPRESA en forma de mensajes de datos: a) El USUARIO debe suministrar ante LA EMPRESA, el nombre de quien firmará el documento, su correo electrónico y su número de teléfono móvil para que estos datos sean incorporados en la plataforma como mecanismo de autenticación para la firma de los mismos. b) La firma electrónica permite realizar acuerdos sin que se requiera para ello la presentación personal, para que ambas PARTES puedan celebrar acuerdos de forma más rápida y efectiva. c) Para realizar el firmado electrónico de este documento, LAS PARTES aceptan que el TOKEN será el número del teléfono celular de cada PARTE; siempre que se requiera firmar un acuerdo entre LAS PARTES, cada PARTE recibirá una llamada telefónica a su número, donde se le dará una CLAVE VALIDACION de cuatro (4) dígitos, que se escuchará y seguidamente se deberá recitar dígito a dígito cuando el sistema se lo solicite. Esta CLAVE DE VALIDACION (OTP), será diferente para cada una de LAS PARTES. Igualmente, ésta será válida única y exclusivamente para el trámite que se está realizando y no podrá

ser utilizada para trámites futuros. Esto garantiza a cada PARTE, que como poseedor de su teléfono celular y/o Tarjeta SIM, (el cual deberá tener a la mano al momento del firmado), es la única persona que podrá conocer la CLAVE DE VALIDACION enviada y, por ende, será la única que podrá firmar los acuerdos que realicen ambas PARTES.

#### **PÁRAGRAFO 1. Condiciones de uso del servicio de firmado electrónico con VOZDATA**

1. Cuando cada PARTE requiera firmar, el sistema VOZDATA solicitará los siguientes datos: Nombre, Correo electrónico y Número celular.
2. VOZDATA, después de ser digitados los datos, enviará la CODIGO DE VALIDACION (OTP) de firmado al celular (Tarjeta SIM), la cual deberá ser recitada en la llamada para **confirmar el deseo de firmar el acuerdo que esté realizando**, en caso de no estar de acuerdo simplemente no recitar la CLAVE DE VALIDACION (OTP)
3. Firmado el acuerdo, la información y documentos que se hayan diligenciado, con todos los documentos que se hubieren anexado, el Hash es encriptado usando la llave privada de la Sociedad VOZDATA, y junto con la llave pública de VOZDATA, se agrega al documento teniendo en cuenta que es la Operadora del método de firma electrónica que usan las partes.
4. Posteriormente será entregado, vía email, en forma íntegra a cada una de LAS PARTES el documento en formato PDF. Este mecanismo reemplaza la presentación física de los documentos que soporten el trámite. La información digitada y los documentos (imágenes) anexados, será inmodificables luego del firmado, garantizando así la integridad de la información diligenciada.

**PARÁGRAFO 2. Modificaciones o cambio de email o de número celular.** Por razones de seguridad, la verificación de identidad realizada queda directamente asociada con la identificación de cada una de LAS PARTES - email - tarjeta SIM, por lo tanto, en caso de cambio del correo electrónico (email) o de número celular será indispensable, si alguna de LAS PARTES lo requiere a la otra PARTE, realizar un nuevo proceso de firmado del documento. En caso de no hacer el requerimiento una parte a la otra de volver a firmar el documento seguirá vigente de acuerdo a las condiciones al momento del afirma. Se recomienda especialmente que, en caso de cambio de número o cambio del correo electrónico, se informe a la otra PARTE quien considerará si se deben firmar nuevamente los documentos.

**PARÁGRAFO 3. Responsabilidad.** Teniendo en cuenta que el firmado electrónico de este acuerdo **SUSTITUYE LA PRESENTACION FÍSICA**, es necesario que cada PARTE lo haga sin delegarlo en ningún tercero; es decir, como al momento de firmar se llama al número celular, es importante que sea LA PARTE dueña quien se encargue de dar la información al Sistema al momento de ser requerida; hay que tener en cuenta que la administración de la firma, que es efectuada con una CODIGO DE VALIDACION (OTP), recitado con la voz y procesada en línea y tiempo real en el TOKEN (el celular); es responsabilidad exclusiva del firmante, pues es su obligación mantener el control y custodia sobre los datos de creación de la firma, de conformidad con el régimen legal vigente en materia de firma electrónica.



**QUINTA-OBLIGACIONES DEL USUARIO DEL MÉTODO DE FIRMA ELECTRÓNICA.** En virtud del presente Acuerdo el USUARIO acepta y se obliga a cumplir las siguientes reglas en relación con la validez y confiabilidad del método de firma electrónica definido por el LA EMPRESA: 1. Mantener control y custodia sobre los datos de creación de la firma. 2. Actuar con diligencia para evitar la utilización no autorizada de sus datos de creación de la firma. 3. Dar aviso oportuno a cualquier persona que posea, haya recibido o vaya a recibir documentos o mensajes de datos firmados electrónicamente por el firmante, si: a) El firmante sabe que los datos de creación de la firma han quedado en entredicho; o b) Las circunstancias de que tiene conocimiento el firmante dan lugar a un riesgo considerable de que los datos de creación de la firma hayan quedado en entredicho.

**PARÁGRAFO 1.** - Validez legal y confiabilidad del método de firma electrónica. En virtud del presente Acuerdo el USUARIO acepta expresamente que el método de firma electrónica descrito en la cláusula cuarta del mismo, cumple todos los requisitos de firma electrónica definidos en la del artículo 7 de la Ley 527 de 1999 y el artículo 4 del Decreto 2364 de 2012.

**PARÁGRAFO 2.** - Se entiende que los datos de creación del firmante han quedado en entredicho, cuando estos, entre otras, han sido conocidos ilegalmente por terceros, corren peligro de ser utilizados indebidamente, o el firmante ha perdido el control o custodia sobre los mismos y en general cualquier otra situación que ponga en duda la seguridad de la firma electrónica o que genere reparos sobre la calidad de la misma.

**SEXTA-CONFIDENCIALIDAD DE LOS DATOS.** LA EMPRESA se compromete y obliga a guardar secreto de todos los datos de carácter personal que conozca y a los que tenga acceso en virtud del presente contrato. Asimismo, custodiará e impedirá el acceso a los datos personales a cualquier usuario no autorizado o persona ajena a su organización. Estas obligaciones se extienden a cualquier fase del tratamiento sobre estos datos que pudiera realizarse y subsistirán incluso después de terminados los servicios. De igual modo, solamente tratará los datos conforme a las instrucciones que reciba expresamente del USUARIO, y no los destinará, aplicará o utilizará con fin distinto al que figure en el presente contrato. También se compromete a no revelar, transferir, ceder o de otro modo comunicar las bases de datos o los datos contenidos en ellas, ya sea verbalmente o por escrito, por medios electrónicos, papel o mediante acceso informático, ni siquiera para su conservación, a otras personas; salvo que el USUARIO autorice expresamente la comunicación de los datos a un tercero designado por aquél, al que hubiera encomendado la prestación de un servicio.

**SÉPTIMA-DEFINICIONES.** Para efectos de la aplicación del presente Acuerdo para el intercambio de mensajes de datos el siguiente será el alcance y significado de las definiciones relacionadas: a) Datos de creación de la firma electrónica. Datos únicos y personalísimos, que el firmante utiliza para firmar. b) Firma electrónica. Métodos tales como, códigos, contraseñas, datos biométricos, o claves criptográficas privadas, que permite identificar a una persona, en relación con un mensaje de datos, siempre y cuando el mismo sea confiable y apropiado respecto de los fines para los que se utiliza la firma, atendidas todas las circunstancias del caso, así como cualquier acuerdo pertinente. c) Firmante. Persona que posee los datos de creación de la firma y que actúa en nombre propio o por cuenta de la persona a la que representa. d) Mensaje de datos. La información generada, enviada, recibida, almacenada o comunicada por medios electrónicos, ópticos o similares, como pudieran ser, entre otros, el Intercambio Electrónico de Datos (EDI), Internet, el correo electrónico, el telegrama, el télex o el telefax. e) Firma digital. Se entenderá como un valor numérico que se adhiere a un mensaje de datos y que, utilizando un procedimiento matemático conocido, vinculado a la clave del iniciador y al texto del

VIGILADO SUPERVISORÍA FINANCIERA DE COLOMBIA

mensaje permite determinar que este valor se ha obtenido exclusivamente con la clave del iniciador y que el mensaje inicial no ha sido modificado después de efectuada la transformación; f) Entidad de Certificación. Es aquella persona autorizada conforme a lo establecido en la Ley 527 de 1999, facultada para emitir certificados en relación con las firmas digitales de las personas, ofrecer o facilitar los servicios de registro y estampado cronológico de la transmisión y recepción de mensajes de datos, así como cumplir otras funciones relativas a las comunicaciones basadas en las firmas digitales.

**OCTAVA-MEDIO DE PRUEBA.** El USUARIO acepta que los mensajes de datos que envíe o reciba en desarrollo de los servicios y actividades de LA EMPRESA, se aceptan como medio de prueba de las comunicaciones realizadas entre ellos conforme a lo establecido en los artículos 5 al 13 de la Ley 527 de 1999 y en las normas que los adicionen, modifiquen o reglamenten.

De conformidad con lo anterior, las partes acuerdan suscribir el presente documento legalizado por ambas partes mediante el método de firma electrónica de documentos, por lo que, acuerdan el uso de la voz como método para el efecto autorizando su grabación a través de la llamada la cual es integrada al documento en el momento de vocalizar el código de validación.

35

**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS CELEBRADO ENTRE PROMOTORA DE CONSTRUCCIONES SANTAFÉ S.A.S. - PROSANTAFÉ S.A.S. - Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. - ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS BOSQUE VIRREY 88**

|    |                                  |  |                           |        |             |
|----|----------------------------------|--|---------------------------|--------|-------------|
| 0. | Partes                           | Serán partes del Contrato de Fiducia: La Fiduciaria, El Constituyente - Constructor conforme lo que se indica en esta carátula y el Contrato.  |                           |        |             |
| 1. | La Fiduciaria                    | Alianza Fiduciaria S.A., identificada con NIT. 860.531.315-3   |                           |        |             |
|    |                                  | Dirección  | Carrera 15 No. 82-99      | Ciudad | Bogotá D.C. |
|    |                                  | Correo Electrónico   | fschwitzer@alianza.com.co |        |             |
| 2. | Constituyente -Constructor       | Promotora de Construcciones Santafé S.A.S. identificada con NIT. 800.211.016-5   |                           |        |             |
|    |                                  | Dirección  | Cra 9 No. 80-15 Ofc 301   | Ciudad | Bogotá D.C. |
|    |                                  | Correo Electrónico   | info@prosantafe.co        |        |             |
|    |                                  | Porcentaje de Participación  | 100%                      |        |             |
| 3. | Beneficiario                     | Tendrá el significado asignado en el documento Definiciones y Estipulaciones tipo del Contrato Encargo Fiduciario de Preventas y su correspondiente Contrato de Adhesión   |                           |        |             |
| 4. | Inmueble                         | Corresponde al inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50C-853621 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro   |                           |        |             |
| 5. | Proyecto                         | Proyecto inmobiliario a desarrollarse sobre el Inmueble, el cual estará conformado, por veintiséis (26) unidades inmobiliarias de Apartamentos, los cuales serán distribuidos y comercializados en una etapa. El proyecto contará además con treinta y seis (36) parqueaderos y veintiséis (26) depósitos.   |                           |        |             |
| 6. | Vigencia Fase Pre - Constructivo | Doce (12) meses, contados a partir de la firma del presente Contrato. Dicho plazo será prorrogable conforme lo dispuesto en la Cláusula de Duración del Contrato.  |                           |        |             |
| 7. | Clausulas limitativas            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Numeral 19 – Modificación del Contrato.</li> <li>• Numeral 6 – Cuando Procede La Devolución De Recursos.</li> <li>• Numeral 9 Descuento por Retiro, Incumplimiento o Desistimiento</li> <li>• Numeral 8 – Alcance de la Responsabilidad de Alianza.</li> <li>• Numeral 17 – Cesión del Contrato.</li> </ul>   |                           |        |             |
| 8. | Condiciones de Giro              | <p>El Constituyente - Constructor deberá acreditar ante Alianza el cumplimiento íntegro de las siguientes Condiciones de Giro:</p> <p>1. Condiciones Jurídicas: Consiste en acreditar la adquisición del derecho de dominio del Inmueble, para lo cual el Constituyente - Constructor deberá allegar un Certificado de Tradición y Libertad con fecha de expedición no mayor a 30 días en donde se corrobore que el (los) Inmuebles fueron adquiridos con el lleno de las formalidades que la ley exige. El titular jurídico del Inmueble podrá ser: (i) el Fideicomiso Lote administrado por la Fiduciaria en el que el Constituyente - Constructor detente la calidad de fideicomitente; (ii) el Constituyente - Constructor. Para el caso de la condición i) anterior el Constituyente - Constructor deberá allegar una certificación expedida por la fiduciaria, en la que se indique fecha de constitución del vehículo y objeto.</p> |                           |        |             |





|  |  |   |
|--|--|---|
|  |  | <p>En el caso del numeral i) el Contrato de Fiducia del Fideicomiso Lote podrá contemplar además que en el Fideicomiso Lote se hayan adquirido o hayan sido aportados de manera definitiva y con el lleno de las formalidades que la ley exige para este tipo de negociaciones el(los) Inmueble(s) y que los fideicomitentes y beneficiarios del Fideicomiso Lote hayan establecido expresamente en el clausulado del contrato o mediante instrucción irrevocable que previo al otorgamiento del Reglamento de Propiedad Horizontal del Proyecto que:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1.1. Que el cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios del Fideicomiso Lote sean registrados irrevocablemente a favor del Constituyente – Constructor.</li><li>1.2. Se obliguen a no disponer de ninguna forma ni bajo ningún título, incluyendo la no constitución de prendas o garantías, de los derechos fiduciarios derivados del Fideicomiso Lote ni del (los) Inmueble(s), salvo las exigidas por el Acreedor Financiero con destino a la adquisición del Inmueble y el desarrollo del Proyecto</li><li>1.3. Que el(los) Inmueble(s) está(n) destinado(s) exclusivamente al desarrollo del Proyecto,</li><li>1.4. Se obliguen a abstenerse de impartir instrucciones diferentes a las indicadas en los literales anteriores.</li></ol> <p>Adicionalmente el Constituyente - Constructor, deberá entregar con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días de antelación a su radicación ante Alianza: (i) el Certificado de Tradición y Libertad del (los) Inmueble(s) en cual conste la transferencia del mismo en los términos aquí indicados y (ii) el estudio de títulos en caso de que el estudio de títulos entregado al momento del incremento del(los) Inmueble(s) al Fideicomiso Inmobiliario o Fideicomiso Lote, según corresponda presente observaciones relacionadas con algún tipo de atención o saneamiento por parte del Constituyente - Constructor o ante la existencia de anotaciones que sean posteriores al Estudio de Títulos inicial, el mismo deberá ser actualizado y realizado por uno de los abogados externos autorizados por Alianza, en donde se cuente con concepto favorable y en el que conste que la tradición del (los) Inmueble(s) es jurídicamente viable para el desarrollo del Proyecto, y que sobre el(los) mismo(s) no pesan gravámenes, limitaciones o problemas de carácter legal que puedan afectar dicho desarrollo o la transferencia de Activos Inmobiliarios a el (los) Adquirente(s).</p> <ol style="list-style-type: none"><li>2. Condiciones Técnicas: Consiste en la entrega de los siguientes documentos:<ol style="list-style-type: none"><li>2.1. Licencia de construcción del Proyecto debidamente ejecutoriada, cuyo titular sea el mismo Constituyente - Constructor.</li><li>2.2. La constancia de la radicación ante la autoridad administrativa competente de los documentos necesarios para desarrollar actividades de Anuncio y Enajenación de los Activo(s) Inmobiliario(s) del Proyecto, en los términos establecidos en la normatividad aplicable vigente.</li><li>2.3. Certificación de haber alcanzado la viabilidad técnica y financiera del Proyecto debidamente suscrita por el</li></ol></li></ol> |
|--|--|---|





150

|  |  |
|--|--|
|  | <p>representante legal del Constituyente - Constructor y certificada por el Interventor .</p> <p>3. Condiciones Financieras, se deberán acreditar los siguientes aspectos:<br/>Contratos De Adhesión que representen la adquisición de por lo menos el sesenta por ciento (60%) de los Activo(s) Inmobiliario(s) del Proyecto, equivalente a 16 Unidades suscritos por el (los) Adquirente(s), interesados en adquirir Activo(s) Inmobiliario(s), correspondientes a los encargos fiduciarios individuales constituidos por el (los) Adquirente(s) en el Fondo, administrado por Alianza, en las cuales el (los) Adquirente(s) designen al Constituyente - Constructor por intermedio del Constituyente - Constructor – Según aplique) como beneficiario de los Recursos en el evento que este último cumpla con las Condiciones De Giro. Queda entendido que no se computarán para efectos del cumplimiento de las Condiciones De Giro los Activo(s) Inmobiliario(s) que el Constituyente - Constructor se haya reservado para sí. El referido porcentaje ha sido establecido por el Constituyente - Constructor, quien declara que el mismo no compromete la viabilidad del Proyecto.</p> <p>Nota: Las partes acuerdan que será Alianza quien validará el cumplimiento de las Condiciones De Giro, sin que sea llamada a validar o corroborar las condiciones adicionales que la Entidad Crediticia del Proyecto haya determinado para el desembolso de los recursos derivados del esquema de financiación acreditado. En los eventos en que la Entidad Crediticia disponga para el otorgamiento del crédito unas condiciones mayores a las previstas en este numeral, serán éstas las que tenga en cuenta Alianza para la acreditación de las Condiciones de Giro.</p> <p>4. Fuentes de Financiación del Proyecto: (i) Si la fuente de financiación es un crédito constructor otorgado por un establecimiento de crédito vigilado por la Superintendencia Financiera, se debe entregar a Alianza la carta de aprobación del crédito constructor emitida por el respectivo establecimiento de crédito.</p> <p>5. Entregar a Alianza la actualización de la factibilidad financiera del Proyecto, para estos fines el Constituyente – Constructor deberá radicar dicho documento junto con todos los demás soportes que acrediten esta información.</p> <p>6. Otras:</p> <p>6.1. Que se encuentren plenamente identificados y acreditados a cada uno del (los) Adquirente(s) que son tenidos en cuenta con los Contratos De Adhesión que dan cumplimiento de la condición financiera anterior, los Recursos por ellos aportados al Contrato en virtud de lo establecido en sus Contratos De Adhesión.</p> |
|--|--|



|     |   |   |
|-----|---|---|
|     |   | 6.2. Que el Constituyente - Constructor haya pagado la comisión fiduciaria y los gastos, si hay lugar a ellos, a que alude el Contrato. |
| 9.  | El Constituyente - Constructor es el mismo Promotor | Si X no ___   |
| 10. | Administrador de Cuenta                             | Nombre: Hernan Javier Suarez  |
|     |   | C.c. 79.957.476   |
|     |   | Tel. 6012559087   |
|     |   | Correo: js@prosantafe.co  |

### Clausulas

1. **Objeto.** El Contrato tiene por objeto:
  - 1.1. La Inversión y administración de los Recursos en el Fondo;
  - 1.2. La vinculación de (los) Adquirente(s) a la fase de preventa del Proyecto con el propósito de entregar los Recursos al Constituyente - Constructor para el desarrollo del Proyecto.
  - 1.3. La entrega al Constituyente - Constructor de los Recursos una vez se acredite a Alianza el cumplimiento integro de todas las Condiciones de Giro, para lo cual Alianza realizará la validación documental correspondiente.
  - 1.4. La verificación del cumplimiento de las Condiciones de Giro por parte de Alianza.

**Finalidad del Contrato:** Mantener invertidos en el Fondo los Recursos entregados por el (los) Adherente(s) hasta tanto el Constituyente - Constructor acredite el cumplimiento integro de las Condiciones De Giro, lo cual deberá darse dentro de los plazos dispuestos en el Contrato.

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

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

2. **Bienes fideicomitidos.** Son los bienes que integren el Contrato, los cuales para efectos de este corresponderán únicamente a Recursos. Los bienes se entenderán efectivamente fideicomitidos cuando Alianza: i) tenga certeza sobre la consignación de estos; ii) exista la plena identificación de éstos; y iii) se cuente con la plena vinculación del (los) Adquirente(s) propietario de dichos Recursos aportados.
3. **Rendimientos o utilidades.** Son de propiedad del(los) Adquirente(s) los rendimientos generados por los Recursos invertidos en el Fondo hasta el momento en que se acredite el cumplimiento de las Condiciones de Giro e incrementarán los Recursos a ser entregados al Constituyente - Constructor. Los rendimientos de los Recursos solo serán de propiedad del Constituyente - Constructor únicamente al cumplimiento de las Condiciones de Giro.

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

**PARA TENER EN CUENTA:** En atención a que los Recursos que se entreguen por el (los) Adherente(s) y el Constituyente - Constructor, serán invertidos en el Fondo, es claro que los mismos están sujetos a un riesgo de mercado que pueden generar un mayor valor (rendimientos) o una pérdida de capital, por lo cual dicho riesgo es asumido por el(los) Adquirente(s) y/o Constituyente - Constructor al momento de suscribir el correspondiente Contrato de Adhesión y el Contrato, según corresponda.

#### 4. Obligaciones y derechos de las Partes contratantes.

##### 4.1. Obligaciones Del Constituyente - Constructor.

- a. Remitir a Alianza la información necesaria para realizar los registros contables correspondientes, así como para el cumplimiento de las obligaciones de entrega de información establecidas en los subnumerales 6.1.4.2.13.2.1 y 6.2.1. de la Circular básica jurídica de la Superintendencia Financiera.
- b. Abstenerse de recibir directamente o por medio de sus agentes o empleados dinero, aportes, cuotas o anticipos del (los) Adquirente(s) correspondientes a adquisición los Activo(s) Inmobiliario(s).
- c. Indicar al(los) Adquirente(s) que los Recursos deben ser consignados exclusivamente en las cuentas del Fondo, y en caso de que aplique entregar la documentación a que haya lugar.
- d. Cumplir con las obligaciones establecidas en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.
- e. No efectuar ningún cambio al Contrato De Adhesión sin previo acuerdo con Alianza y el (los) Adquirente(s).
- f. Dar cumplimiento al régimen de publicidad previsto en la Parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, Manual de Publicidad en Negocios Fiduciarios Inmobiliarios entregado por Alianza en esta misma fecha y retirar al finalizar el presente Contrato, toda la publicidad del Proyecto en la cual se mencione a Alianza.
- g. Instruir a Alianza en todos los eventos en que ésta se lo solicite por escrito y prestar el soporte técnico y administrativo.
- h. Pagar la comisión Fiduciaria, los gastos y costos del presente Contrato. Los perjuicios o reclamaciones de cualquier naturaleza que pudieren causarse con ocasión del no suministro oportuno del dinero serán de única y exclusiva responsabilidad del Constituyente - Constructor.
- i. Entregar la información asociada a las políticas contables a aplicar, las cuales deben estar acordes con lo dispuesto en circular externa 030 de 2017 de la Superintendencia Financiera para los negocios del Grupo 3 de NIIF, o en caso de que se defina que la contabilidad del negocio debe manejarse bajo los marcos normativos de NIIF grupo 1 o Grupo 2-Pymes. En caso de no recibir políticas por parte del cliente, Alianza implementará para la ejecución del Contrato las políticas adoptadas para esta tipología del negocio.
- j. Recopilar y entregar a Alianza directamente o a través de los canales tecnológicos dispuestos, el formulario de vinculación debidamente diligenciado y suscrito (manuscritamente, electrónica o digitalmente), de las personas que van a vincularse como Adquirente(s).
- k. Entregar y obtener constancia de recibo por parte de (los) Adquirente(s) de los siguientes documentos: (i) copia del Contrato, (ii) ABC de negocios fiduciarios y (iii) reglamento del Fondo.
- l. Certificar cada seis (6) meses a Alianza el cumplimiento a las disposiciones de publicidad señaladas en los numerales anteriores, así como entregar a Alianza por cualquier medio verificable la constancia de la entrega y recibo por parte de del (los) Adquirente(s) documentos mencionados cuando así sea requerido por Alianza.
- m. Informar a el(los) Adquirente(s), que Alianza únicamente contabilizará los Recursos por cuenta del Adquirente(s) hasta tanto se surta el procedimiento de vinculación dispuesto por Alianza.
- n. Recibir de Alianza los Recursos y destinarlos exclusivamente a cubrir los costos totales del Proyecto, en el caso del cumplimiento de las Condiciones de Giro.

- o. Informar por escrito a Alianza dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie datos correspondientes a su dirección, domicilio, teléfonos, fax, razón social, representación legal, y en general, cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente Contrato.
- p. Actualizar de conformidad con lo dispuesto en el numeral 4.2.2.2.1.6 del Capítulo IV, Título IV de la Parte I, de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera por lo menos una vez al año, los datos y estructura de propiedad, que por su naturaleza pudiesen cambiar, atendiendo al nivel del riesgo de cada cliente. Sin perjuicio de que Alianza se reserve el derecho de solicitar actualizaciones en un periodo inferior a un año, cuando ella lo considere necesario.
- q. En los casos que aplique, entregar a Alianza los Contratos De Adhesión, debidamente diligenciados, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la suscripción de estos, acompañados del formulario de vinculación debidamente diligenciado por cada uno del (los) Adquirente(s) y sus respectivos anexos.
- r. 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 del (los) Adquirente(s), liquidados tales intereses sobre el valor de la cuota o cuotas no aportadas, a favor del Constituyente - Constructor.
- s. Cumplir las obligaciones establecidas en cabeza del constructor responsable y enajenador, si aplica, previstos en la Ley 1796 de 2016.
- t. Acatar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares para la gestión de los riesgos asociados al presente Contrato y darlos a conocer a el(los) Adquirente(s).
- u. Suscribir el pagaré en blanco con carta de instrucciones a favor de Alianza para garantizar el pago de comisiones fiduciarias, así como todos aquellos costos y gastos necesarios para la ejecución del Contrato.
- v. Las demás establecidas en las normas vigentes para este tipo de contratos.
- w. Impartir directa o por intermedio del Administrador de Cuenta las instrucciones conforme el procedimiento establecido en presente Contrato de Fiducia y de conformidad con el anexo denominado Anexo Contrato Para La Utilización Del Servicio De Alianza En Línea en caso que aplique, desde el Portal Mi Fiducia, el cual hace parte integral del presente contrato y de conformidad con el manual de producto pagos masivos fideicomisos por portal de Alianza en Línea que se encuentra publicado en la página web ([www.alianzaenlinea.com.co](http://www.alianzaenlinea.com.co)).
- x. 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.
- y. 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 Constituyente - Constructor y/o los usuarios autorizados conforme el perfil asignado, incluyendo el Interventor, en consecuencia el Constituyente - Constructor reconoce como prueba de las operaciones o transacciones efectuadas, los registros electrónicos que se generen bajo sus claves, usuarios y/o contraseñas.

#### 4.2. Derechos Del Constituyente - Constructor.

- a. Contar con las rendiciones de cuentas y los informes en los términos y plazos previstos en este Contrato conforme a la legislación vigente.
- b. Contar con una contabilidad separada del encargo fiduciario, de conformidad con lo establecido en la Circular Externa 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera de Colombia, los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia según las disposiciones vigentes que regulen la materia.
- c. Solicitar la terminación de este Contrato por causas contractuales o legales, proceder a la liquidación del Contrato y a la restitución de los bienes entregados, según corresponda, conforme a lo establecido en este Contrato.
- d. Disponer de los recursos que se encuentren en el Fondo para el desarrollo del Proyecto, una vez se hayan cumplido las Condiciones de Giro.



e. Los demás derechos establecidos en este Contrato y en la Ley.

#### 4.3. Obligaciones De Alianza

- a. Abstenerse de recibir Recursos del (los) Adquirente(s) que no hayan surtido el proceso de vinculación o que, como resultado de este, objetivamente decida no proceder con la Vinculación sin que tal decisión genere algún tipo de responsabilidad a su cargo.
- b. Entregar los Recursos al Constituyente - Constructor siempre que haya acreditado el cumplimiento integral de las Condiciones de Giro.
- c. Recibir del (los) Adquirente(s) los Recursos que entreguen y administrarlos en el Fondo.
- d. Realizar las gestiones relacionadas con el desarrollo del objeto del Contrato, siempre dentro de los límites de éste, y de acuerdo con las instrucciones que imparta quien ostente la calidad de Constituyente - Constructor para tales efectos.
- e. Llevar una contabilidad del encargo fiduciario separada de los otros negocios fiduciarios y de la misma sociedad fiduciaria, con ocasión de los soportes que aporte el Constituyente - Constructor. Alianza proyectará la contabilidad del Contrato conforme los reportes que le sean entregados por el Constituyente - Constructor cuando sean requeridos, de acuerdo con las operaciones que se realicen en desarrollo del encargo.
- f. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses contados a partir de la celebración del presente Contrato, así como presentar la rendición final de cuentas al Constituyente - Constructor. Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada al correo electrónico suministrado por el Constituyente - Constructor en el presente Contrato, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del corte que se está informando
- g. Aplicar la debida reserva de los datos, archivos e información que reciba para los fines del presente Contrato, conforme las normas de protección de datos personales.
- h. Acatar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares para la gestión de los riesgos asociados al presente Contrato.
- i. Informar del cumplimiento de las Condiciones De Giro y de la puesta a disposición de los Recursos a favor Constituyente - Constructor, a los Adquirentes y al Constituyente - Constructor
- j. Pedir instrucciones al Constituyente - Constructor cuando en la ejecución del Contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales.
- k. 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.
- l. Informar al Constituyente - Constructor 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 de este, con independencia de la ejecución del Proyecto.
- m. Invertir, durante toda la vigencia del Contrato las sumas entregadas por el (los) Adquirente(s), en los términos y condiciones establecidos en los Fondos administrados por Alianza,
- n. Realizar una capacitación a los funcionarios del Constituyente - Constructor encargados de realizar la preventa del Proyecto, con el fin de explicar el diligenciamiento de los documentos correspondientes y el manejo de las tarjetas de recaudo de las cuotas de separación de cada unidad del Proyecto por parte del (los) Adquirente(s), para su consignación directamente en Bancos o a través de los medios virtuales o electrónicos habilitados por la Alianza para tal fin, previo proceso de vinculación.
- o. Informar al (los) Adquirente(s), acerca de la terminación del Contrato por causas contractuales o legales y proceder a la liquidación del Contrato y a la restitución de los bienes entregados, según corresponda, conforme a lo establecido en el Contrato.
- p. Evaluar, valorar y verificar el cumplimiento de las Condiciones de Giro conforme lo previsto en el Contrato.
- q. Las demás obligaciones necesarias para dar cumplimiento al objeto contractual estipulado.

#### 4.4. Derechos De Alianza.

- a. Cobrar la comisión fiduciaria establecida a su favor.
  - b. Descontar automáticamente de los recursos fideicomitidos, todos los costos, gastos y pagos, necesarios para el cumplimiento del objeto del Contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo, defensa y terminación o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que su remuneración.
  - c. Oponerse al ingreso de terceros, bien sea en calidad de Beneficiario, Constituyente - Constructor, inversionista o cualquier otra calidad, y el derecho a verificar la procedencia y el origen de los fondos que reciba bajo el presente Contrato.
  - d. Renunciar a su gestión en los términos señalados en el artículo 1232 del Código de Comercio.
  - e. Solicitar cuando lo considere necesario, al Constituyente - Constructor y/o Adquirente(s) la información que considere pertinente para lograr la vinculación y conocimiento del cliente conforme las normas vigentes y procedimientos y políticas de Alianza, así como para llevar a cabo el intercambio de información tributaria con aquellos países con los cuales el Gobierno de Colombia tenga convenios vigentes.
  - f. 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.
  - g. Objetar la vinculación de cesionarios mediante comunicación escrita en dicho sentido dirigida al cedente, sin que para ello se requiera motivación alguna.
5. **Entrega de Recursos al Constituyente - Constructor** Alianza entregará al Constituyente - Constructor los Recursos que integren el Contrato siempre y cuando; (i) se hubieren cumplido las Condiciones De Giro del Proyecto y (ii) hayan transcurrido quince (15) días hábiles después de la fecha de radicación necesaria para desarrollar actividades de anuncio y enajenación del proyecto.
6. **Cuando Procede La Devolución De Recursos.** Procederá la devolución (a) por la no acreditación de las Condiciones de Giro dentro del término de duración de la Fase Pre – Constructiva del Proyecto; (b) por desistimiento de (los) Adquirente(s); (c) por desistimiento del Constituyente - Constructor al (los) Adquirente(s) y (d) por incumplimiento del Constituyente - Constructor o de (los) Adquirente(s) a las obligaciones adquiridas mediante los Contratos de Adhesión.

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

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

7. **Duración.** El Contrato y en consecuencia al Proyecto tendrá una duración igual al plazo indicado en la caratula para la acreditación de las Condiciones de Giro del Proyecto. Dichos plazos podrán ser prorrogados por una (1) sola vez por el mismo tiempo, sin que su plazo posterior sea superior al inicialmente pactado.

Las prórrogas posteriores que se realicen al Contrato y en consecuencia al Proyecto podrán ser adelantadas por el Constituyente - Constructor mediante la suscripción del correspondiente otrosí al

Contrato, siempre que el Constituyente - Constructor haya notificado al (los) Adquirente(s) sobre la prórroga, en todo caso el (los) Adquirente(s) tendrá(n) derecho a no continuar en el Contrato prorrogado y solicitar la terminación del Contrato de Adhesión sin sanción alguna dentro del plazo que disponga el Constituyente - Constructor, solicitando para ello la devolución de los Recursos y sus correspondientes rendimientos previa deducción de los impuestos y deducciones a que haya lugar.

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

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

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

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

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

10. **Remuneración.** Alianza recibirá como remuneración por su gestión, la siguiente comisión:
- 10.1. Una suma equivalente a dos millones de pesos moneda corriente (Col\$2.000.000) más IVA por concepto de las labores de estructuración del encargo fiduciario, pagadera a la firma de este Contrato.
  - 10.2. Una comisión de administración desde el momento de la constitución del encargo y hasta la fecha de su liquidación, se cobrará una comisión equivalente a uno punto cinco (1.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes más IVA, pagadera por mes o fracción.
  - 10.3. 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 mínimos legales mensuales vigentes. Es entendido que la Alianza continuará prestando su servicio y devengando la comisión fiduciaria hasta la fecha en que asuma su gestión el nuevo administrador fiduciario.
  - 10.4. En los siguientes eventos, Alianza tendrá derecho a las siguientes sumas, a título de remuneración:
    - a. Una suma de seis mil quinientos pesos moneda corriente (\$6.500) por cada tarjeta adicional a las unidades del Proyecto.

- b. Una suma equivalente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente, por el registro de cada contrato de cesión de cada unidad inmobiliaria, dicha comisión estará a cargo de quien solicite el registro de la calidad de Adquirente.
- c. Una suma equivalente a cero punto cinco (0.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes, por la suscripción de cada Otrosí al presente Contrato.
- d. Por la asistencia del representante legal de Alianza a cualquier audiencia o diligencia judicial o extrajudicial de cualquier naturaleza relacionada con el encargo, 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 ésta 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.

**NOTA:**

- a. 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.
  - b. La comisión fiduciaria será pagada de manera solidaria por quien o quienes ostenten la calidad de Constituyente - Constructor.
  - c. El Constituyente - Constructor mediante la suscripción del presente Contrato, autoriza a Alianza para que emita electrónicamente la factura derivada de la comisión fiduciaria a la cuenta de correo electrónico [info@prosantafe.co](mailto:info@prosantafe.co) 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.
  - d. El Contrato contiene una obligación expresa, clara y exigible a favor de Alianza y a cargo del Constituyente - Constructor, por lo que el presente documento presta mérito ejecutivo respecto de las comisiones fiduciarias, costos y gastos. Para el cobro bastará la certificación suscrita por el representante legal de Alianza y su revisor fiscal o contador, en la que consten las sumas adeudadas, las cuales se causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la ley, no es necesario requerimiento judicial o prejudicial para hacer exigible el presente Contrato, al que renuncian expresamente las Partes, así como a cualquier comunicación, notificación, autenticación o reconocimiento alguno.
  - e. El valor del presente Contrato es el correspondiente a la comisión fiduciaria.
11. **Terminación del negocio fiduciario.** El Contrato terminará por las causales indicadas en el documento denominado "Definiciones y Estipulaciones tipo del Contrato Encargo Fiduciario de Preventas y su correspondiente Contrato de Adhesión", el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato y se encuentra publicado en la página web de Alianza, [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co).
12. **Órganos asesores y/o administradores.** En el evento en que se encuentre registrado más de un Constituyente - Constructor con facultad de impartir instrucciones, todas las decisiones deberán adoptarse por unanimidad por parte de quienes ostenten la calidad de Constituyente - Constructor; a menos que éstos indiquen por escrito a Alianza que designan en uno solo la potestad de impartir órdenes.
13. **Gastos.** Corresponden a los establecidos en el documento denominado "Definiciones y Estipulaciones tipo del Contrato Encargo Fiduciario de Preventas y su correspondiente Contrato de Adhesión", el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato y se encuentra publicado en la página web de Alianza, [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co).

14. **Gestión de riesgos.** Alianza aplicará, durante toda la vigencia del presente Contrato al Constituyente - Constructor, al Beneficiario, al (los) Adquirente(s), a sus cesionarios desde su vinculación, y en general a los terceros que resulten partícipes en el desarrollo del presente Contrato, los procedimientos establecidos en el denominado "Definiciones y Estipulaciones tipo del Contrato Encargo Fiduciario de Preventas y su correspondiente Contrato de Adhesión", el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato y se encuentra publicado en la página web de Alianza, [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co).
15. **Notificaciones.** Las Partes recibirán válidamente cualquier clase de notificación en las direcciones indicadas en la caratula del presente Contrato.

En el evento que no sea posible la localización del Constituyente - Constructor, Alianza seguirá los procedimientos señalados en el documento denominado "Definiciones y Estipulaciones tipo del Contrato Encargo Fiduciario de Preventas y su correspondiente Contrato de Adhesión", el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato y se encuentra publicado en la página web de Alianza, [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co).

16. **Liquidación.** Corresponderá al procedimiento que seguirá Alianza en el Anexo denominado Procedimiento de Liquidación, el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato y se encuentra publicado en la página web de Alianza, [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co).
17. **Cesión del Contrato.** El presente Contrato se suscribe en atención a la calidad de las Partes y, por tanto, solo podrá cederse si se cuenta con previa autorización escrita de la parte cedida y del (los) Adquirente(s).

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

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

Dicha cesión se efectuará conforme los procedimientos señalados en el documento denominado "Definiciones y Estipulaciones tipo del Contrato Encargo Fiduciario de Preventas y su correspondiente Contrato de Adhesión", el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato y se encuentra publicado en la página web de Alianza, [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co).

18. **Consulta y Reporte a Transunión.** El Constituyente - Constructor o quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de Constituyente - Constructor autoriza a Alianza, a reportar, procesar, solicitar y divulgar a Transunión S.A., o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como clientes de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, al cumplimiento de sus obligaciones.

Para todos los efectos, el Constituyente - Constructor conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de Transunión S.A., y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, el Constituyente - Constructor, manifiesta que conoce y acepta que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en Transunión S.A. y demás

entidades que manejen este tipo de información, por lo tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento.

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

- 19.1. Implice cambios en las responsabilidades a cargo del Constituyente - Constructor.
- 19.2. Cambie de algún modo las Condiciones De Giro.
- 19.3. Los derechos del (los) Adquirente(s).

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

20. **Nulidad Parcial.** Si cualquier disposición de este Contrato fuese prohibida, resultare nula, ineficaz o no pudiere 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 Constituyente - Constructor, el (los) Adquirente(s) y Alianza, 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.

21. **Solución de Controversias.** En caso de que surjan diferencias entre las Partes por razón o con ocasión del presente negocio jurídico, podrán ser resueltas por ellas a través de cualquier mecanismo dispuesto en la Ley 2220 de 2022 y en todo caso, en cualquier momento podrán acudir a la justicia ordinaria colombiana.

22. **Manejo de Datos Personales.** De conformidad con lo establecido en la Ley 1266 de 2008, así como las normas que las modifiquen, sustituyan y/o deroguen, Alianza cuenta con política para el Tratamiento de los Datos Personales y en consecuencia, todo dato personal será tratado de conformidad con la política indicada, la cual se encuentra publicada en [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co). El Constituyente - Constructor, con la suscripción de este Contrato, autoriza a Alianza 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.

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 del Constituyente - Constructor con ocasión al manejo de los datos personales deberán ser presentadas en primer lugar ante Alianza para agotar el requisito de procedibilidad establecido en la norma. En caso de que la solicitud no haya sido resuelta de forma favorable, el Constituyente - Constructor puede acudir a la Superintendencia Financiera de Colombia para que la misma proceda a ordenar la corrección, actualización o eliminación de la información que atente contra su derecho fundamental al habeas data.

23. **Declaraciones.** Mediante la suscripción de este Contrato, el Constituyente - Constructor declara:

- a. Que se encuentra(n): (i) Solvente económicamente y que la transferencia de los bienes que ingresen al Contrato se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de su celebración (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.

- b. 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.
- c. Que no tiene conocimiento de demandas o procedimientos pendientes ante cualquier autoridad judicial o gubernamental o arbitral que puedan afectar el desarrollo del Proyecto.
- d. Que ha(n) evaluado y llegado a la conclusión que en desarrollo del Contrato no hay lugar a situaciones que puedan llevar a posibles conflictos de interés. Sin embargo, acuerdan que, en caso de presentarse tales situaciones, se revelarán y administrarán ante los órganos correspondientes.
- e. Que no ha celebrado contratos sobre el (los) Activo(s) Inmobiliario(s) del Proyecto, ni ha recibido dinero por tales conceptos y en caso de haberlos recibido de manera anterior, procederá a declarar de manera conjunta con el (los) Adquirente(s) los valores recibidos y certificar su inversión en el Proyecto.
- f. Que durante la etapa precontractual y hasta el perfeccionamiento del Contrato, recibió la información suficiente por parte de Alianza, sobre los riesgos e implicaciones del esquema fiduciario que se desarrolla y ejecuta por medio del 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 Alianza, 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.
- g. 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., 5.2.1.4 y 5.2.1.6., el Constituyente - Constructor entregó a Alianza el punto de equilibrio y adicional a ello afirma que su determinación no compromete la viabilidad del Proyecto conforme al estudio de prefactibilidad proyectado por el mismo Constituyente - Constructor y que a la fecha, cuenta con la necesaria solvencia en dichos ámbitos y por lo mismo no compromete la responsabilidad de Alianza.
- h. Que conoce y acepta que Alianza no es constructor, gerente de proyecto, promotor, vendedor, o interventor, ni participa en manera alguna en el desarrollo del Proyecto, y que, como consecuencia de ello, tiene a su cargo los aspectos, técnicos, administrativos, presupuestales, financieros, gerenciales del Proyecto, así como la comercialización, promoción, construcción, interventoría, gerencia, la verificación del flujo de caja o nivel de ventas, costos de los Activo(s) Inmobiliario(s). Lo anterior, por cuanto frente al Proyecto es el promotor, Constituyente - Constructor, comercializador, vendedor, responsable del avance, estabilidad y calidad, terminación de la obra y responsable de plazos de entrega.
- i. El Constituyente - Constructor, para proyectos de vivienda, en su condición de desarrollador y Constituyente - Constructor, es responsable exclusivo ante el (los) Adquirente(s) por el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la Ley 1796 de 2016 y la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio y sus modificaciones, durante el periodo en el cual debe cumplirse con el amparo de perjuicios patrimoniales de que trata la Ley antes mencionada. Corresponde al Constituyente - Constructor amparar los perjuicios patrimoniales a que haya lugar en los términos que establezcan las disposiciones antes mencionadas.
- j. Que el responsable de la construcción del Proyecto es el Constituyente - Constructor.
- k. Que Alianza no está llamada y obligada a suscribir como parte las promesas de compraventa o cualquier documento adicional que establezca el Constituyente - Constructor para la adquisición de los Activo(s) Inmobiliario(s), ni participará en su definición.

- l. Que al momento de recibir los Recursos como consecuencia del cumplimiento íntegro de las Condiciones de Giro, será su responsabilidad la disposición final de tales Recursos para el desarrollo del Proyecto.
  - m. Que Alianza lo ha enterado ampliamente de la existencia del Defensor del Consumidor Financiero, al cual puede acudir vía correo Electrónico: [defensoriaalianzafiduciaria@legalcrc.com](mailto:defensoriaalianzafiduciaria@legalcrc.com) Teléfono: +601 (1) 6108161-+601 (1) 6108164 Dirección: Carrera 10 #97a-13 oficina 502, Bogotá, Bogotá Página Web: <https://legalcrc.com/alianza-fiduciaria/>. El acceso al DCF es totalmente gratuito y tiene como funciones y obligaciones la protección del (los) consumidor(es) financiero(s), así como que sean resueltas las peticiones, quejas, y reclamos que le sean presentados en los términos establecidos en la Ley 1328 de 2009, Ley 795 de 2003 y Decreto 2550 de 2010, sin perjuicio de las demás disposiciones que regulan dicha materia.
  - n. El Constituyente - Constructor declara que se encuentra debidamente facultado por sus estipulaciones contractuales y las leyes que lo rigen para celebrar el presente Contrato.
  - o. El Constituyente - Constructor declara que los bienes que se entregan no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con la Ley 190 de 1995, 365 de 1997, 590 de 2000, 1708 de 2014 y las demás normas que las modifiquen, complementen o adicionen, ni han sido utilizados por El Constituyente - Constructor, sus socios o accionistas, administradores, etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas y como consecuencia de ello a la suscripción del presente Contrato no se encuentran inmersos en procesos de extinción de dominio. Así mismo manifiesta que conoce y se compromete a cumplir en desarrollo del presente Contrato, el contenido de la Ley 1474 de 2011 "por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública" y la Ley 1778 de 2016 "por la cual se dictan normas sobre la responsabilidad de las personas jurídicas por actos de corrupción transnacional y se dictan otras disposiciones en materia de lucha contra la corrupción".
  - p. Que Alianza realizó entrevista a el Constituyente - Constructor, con el fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 4.2.2.2.1. del Capítulo IV, Título IV de la Parte I, de la Circular Externa 029 de 2014 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia (Circular Básica Jurídica), demás normas y procedimientos internos que regulen la materia.
  - q. Que el Constituyente - Constructor y Alianza podrán acordar que la ejecución y operación del Contrato sea a través de canales tecnológicos, por lo que los documentos que Alianza llegue a requerir de parte del (los) Adquirente(s) o del mismo Constituyente - Constructor, serán tramitados a través de dichos canales de modo tal que los mismos puedan ser firmados mecánica, electrónica o digitalmente.
  - r. Que le fue informado y que conoce que en la página web [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co) se encuentra publicada la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, el ABC de negocios fiduciarios, el reglamento del Fondo, el modelo de este Contrato y el Contrato De Adhesión.
  - s. Que le fue informado, que conoce y que puede acceder a la herramienta tecnológica Mi Fiducia y como consecuencia de ello se acoge y acepta los términos y condiciones para su utilización (acuerdo marco para la utilización del servicio de alianza en línea) de que se encuentra alojado en la página Web <https://www.alianza.com.co/mi-fiducia>.
  - t. Constituyente - Constructor declara que será de su total responsabilidad de las operaciones que realice directamente, el Administrador De Cuenta o los usuarios creados por él en el portal Mi Fiducia, por lo cual toda operación que se cargue y valide en el referido portal se presume fue cargada directamente por él, en consecuencia, el Constituyente - Constructor reconoce como prueba de las operaciones o transacciones efectuadas, los registros electrónicos que se generen bajo sus claves, usuarios y/o contraseñas.
24. **Desarrollo Constructivo.** El Constituyente - Constructor podrá optar por adelantar la construcción del Proyecto por medio de un esquema de fiducia de administración inmobiliaria, caso en el cual suscribirá el respectivo Contrato De Fiducia y por consiguiente se realizará la Vinculación Fiducia de Administración Inmobiliaria del (los) Adquirente(s).



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

- a. Definiciones y Estipulaciones Tipo aplicables al contrato de Encargo Fiduciario de Preventas y su correspondiente Contrato de Adhesión.

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

El Contrato se suscribe manuscritamente/digital/electrónicamente a los cuatro (4) días del mes de julio de dos mil veintitrés (2.023).

La Fiduciaria

Juan Carlos Castilla Martínez  
Representante Legal  
Alianza Fiduciaria S.A.

Constituyente - Constructor

Felipe Velásquez Piedrahita  
Representante Legal  
Promotora de Construcciones Santafé S.A.S.





## Contrato EF Bosque Virrey 88

Creado por: Jeimy Paola Pinzon Arevalo (jepinzon@alianza.com.co)  
Fecha creación: 07/July/2023 14:22:03  
País: Colombia  
Móvil - Fijo: 57 3124488103  
Id Transacción: c2149a96-9bf7-4208-8e8a-3ca82f4d5e8f

### Detalle de la evidencia digital

1. Jeimy Paola Pinzon Arevalo (jepinzon@alianza.com.co) ha creado el documento con nombre Contrato EF Bosque Virrey 88. 07/July/2023 14:22:03
2. El documento se ha enviado por correo electrónico a Felipe Velásquez Piedrahita (fv@prosantafe.co) para su firma. 07/July/2023 14:22:03
3. Firmante Felipe Velásquez Piedrahita (fv@prosantafe.co) visualiza el email y da clic al enlace de firme (AQUÍ). 12/July/2023 13:04:45
4. Firmante Felipe Velásquez Piedrahita (fv@prosantafe.co) revisa sus datos personales y avanza a FIRMAR. 12/July/2023 13:07:43 - Dirección IP: 191.156.241.197
5. Firmante Felipe Velásquez Piedrahita (fv@prosantafe.co) termina proceso de FIRMA en forma exitosa con código de validación: 9131 ( +573106975696 ). 12/July/2023 13:08:41



## Contrato EF Bosque Virrey 88

Creado por: Jeimy Paola Pinzon Arevalo (jepinzon@alianza.com.co)  
Fecha creación: 12/July/2023 13:14:58  
País: Colombia  
Móvil - Fijo: 57 3124488103  
Id Transacción: 823a699c-a676-40b5-801f-a749cbf787a8

### Detalle de la evidencia digital

1. Jeimy Paola Pinzon Arevalo (jepinzon@alianza.com.co) ha creado el documento con nombre Contrato EF Bosque Virrey 88. 12/July/2023 13:14:58
2. El documento se ha enviado por correo electrónico a Juan Carlos Castilla Martínez (jcastilla@Alianza.com.co) para su firma. 12/July/2023 13:14:58
3. Firmante Juan Carlos Castilla Martínez (jcastilla@Alianza.com.co) visualiza el email y da clic al enlace de firme (AQUÍ). 12/July/2023 13:22:28
4. Firmante Juan Carlos Castilla Martínez (jcastilla@Alianza.com.co) visualiza el email y da clic al enlace de firme (AQUÍ). 12/July/2023 14:38:40
5. Firmante Juan Carlos Castilla Martínez (jcastilla@Alianza.com.co) acepta acuerdo de comunicaciones y contenido del documento a firmar. 12/July/2023 14:38:48
6. Firmante Juan Carlos Castilla Martínez (jcastilla@Alianza.com.co) revisa sus datos personales y avanza a FIRMAR. 12/July/2023 14:38:56 - Dirección IP: 186.102.86.69
7. Firmante Juan Carlos Castilla Martínez (jcastilla@Alianza.com.co) termina proceso de FIRMA en forma exitosa con código de validación: 3843 ( +573160514567 ). 12/July/2023 14:39:30

Otrosí contrato fiduciario preventas.

Digitally signed by ALIANZA FIDUCIARIA S.A.  
Date: 2024.03.11 09:14:51 -05:00  
Reason:



## ACUERDO PARA USO DE LA FIRMA ELECTRÓNICA

Para la legalización de los documentos, LAS PARTES acuerdan que los documentos necesarios para ello serán firmados utilizando mecanismos de firma electrónica de conformidad con el decreto 2364 de 2012, mediante mecanismos que cumplen los requisitos allí contemplados y que LAS PARTES reconocen como confiables y apropiados.

LAS PARTES aceptan que los documentos serán firmados mediante el método de firma electrónica de la PLATAFORMA DE FIRMA ELECTRÓNICA VOZDATA. Es importante para LAS PARTES que firman este documento, tener en cuenta los siguientes aspectos:

### Consideraciones:

1. Que la ley 527 de 1999 consagró la firma electrónica como equivalente de la firma manuscrita, dándole la misma validez y efectos jurídicos que los de la firma manuscrita, siempre y cuando cumpla con los requisitos de confiabilidad consagrados en el Decreto 2364 de 2012, o aquellas normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.
2. Que de conformidad con el numeral 1 del artículo 1 del Decreto 2364 de 2012, para el uso de la firma electrónica se requiere de un acuerdo de voluntades, mediante el cual se estipulen las condiciones legales y técnicas a las cuales se ajustarán las partes para realizar comunicaciones, efectuar transacciones, crear documentos electrónicos o cualquier otra actividad mediante el uso del intercambio electrónico de datos.
3. Que según lo establece el artículo 7 del Decreto 2364 de 2012, se presume que los mecanismos o técnicas de identificación personal o autenticación electrónica según el caso, que acuerden utilizar las partes mediante acuerdo, cumplen con los requisitos de firma electrónica.

Con fundamento en lo anterior, las partes acuerdan las siguientes cláusulas:

**PRIMERA-DEFINICIONES.** Bajo este acuerdo, los siguientes términos y expresiones tendrán el significado que se establece a continuación, sin perjuicio de las demás definiciones contenidas en la ley 527 de 1999, o aquellas normas que la reglamenten, adicionen, modifiquen o sustituyan:

**Acuerdo para Uso de Firma Electrónica:** Es el presente acuerdo con las modificaciones que se hagan al mismo.

**Confiabilidad y Apropiabilidad de la Firma Electrónica:** La firma electrónica se considerará confiable para el propósito por el cual el mensaje de datos fue generado o comunicado si:

1. Los datos de creación de la firma, en el contexto en que son utilizados, corresponden exclusivamente al firmante.

2. Es posible detectar cualquier alteración no autorizada del mensaje de datos, hecha después del momento de la firma.

*Parágrafo. Lo dispuesto anteriormente se entenderá sin perjuicio de la posibilidad de que cualquier persona:*

- 1. Demuestre de otra manera que la firma electrónica es confiable; o*
- 2. Aduzca pruebas de que una firma electrónica no es confiable.*

Para los anteriores efectos VOZDATA, se estima tanto confiable como apropiado para el fin para el cual el mensaje fue generado y comunicado.

**SEGUNDA-OBJETO.** Definir las reglas de validez jurídica de la información y las comunicaciones basadas en mensajes de datos para el intercambio de mensajes de datos y del método de firma electrónica vinculada con los servicios que LA EMPRESA le provee a EL USUARIO, CLIENTE y/o tercero a través de la herramienta tecnológica VOZDATA, con los requisitos de confiabilidad y seguridad consagrados en los artículos 4 y 8 del Decreto 2364 de 2012, o aquellas normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan.

**TERCERA-ACEPTACIÓN DEL ACUERDO Y VALIDEZ DEL CONTENIDO DE LOS DOCUMENTOS.** La aceptación del presente Acuerdo, para el uso de la firma electrónica el USUARIO, tendrá lugar cuando se presente cualquiera de los siguientes eventos: i) Empleo de un mecanismo de aceptación o de un método de firma electrónica, que establezca LA EMPRESA en cualquier tiempo. ii) Utilización de cualquiera de los servicios que LA EMPRESA provea a los visitantes o usuarios a través de su sitio web o de otros canales informáticos o telemáticos.

**PARÁGRAFO-** A partir de la aceptación del presente Acuerdo el USUARIO manifiesta su consentimiento y autorización expresa para que en la provisión de los servicios LA EMPRESA se utilicen métodos de firma electrónica con pleno valor legal y alcance probatorio conforme a lo dispuesto en la Ley 527 de 1999, el Decreto 2364 de 2012 y las demás normas que los modifiquen, adicionen o complementen.

**CUARTA-VALIDEZ DEL MÉTODO DE FIRMA ELECTRÓNICA.** El siguiente será el procedimiento que deberá adelantar LA EMPRESA con el USUARIO para firmar la información que remita LA EMPRESA en forma de mensajes de datos: a) El USUARIO debe suministrar ante LA EMPRESA, el nombre de quien firmará el documento, su correo electrónico y su número de teléfono móvil para que estos datos sean incorporados en la plataforma como mecanismo de autenticación para la firma de los mismos. b) La firma electrónica permite realizar acuerdos sin que se requiera para ello la presentación personal, para que ambas PARTES puedan celebrar acuerdos de forma más rápida y efectiva. c) Para realizar el firmado electrónico de este documento, LAS PARTES aceptan que el TOKEN será el número del teléfono celular de cada PARTE; siempre que se requiera firmar un acuerdo entre LAS PARTES, cada PARTE recibirá una llamada telefónica a su número, donde se le dará una CLAVE VALIDACION de cuatro (4) dígitos, que se escuchará y seguidamente se deberá recitar dígito a dígito cuando el sistema se lo solicite. Esta CLAVE DE VALIDACION (OTP), será diferente para cada una de LAS PARTES. Igualmente, ésta será válida única y exclusivamente para el trámite que se está realizando y no podrá

ser utilizada para trámites futuros. Esto garantiza a cada PARTE, que como poseedor de su teléfono celular y/o Tarjeta SIM, (el cual deberá tener a la mano al momento del firmado), es la única persona que podrá conocer la CLAVE DE VALIDACION enviada y, por ende, será la única que podrá firmar los acuerdos que realicen ambas PARTES.

#### **PÁRAGRAFO 1. Condiciones de uso del servicio de firmado electrónico con VOZDATA**

1. Cuando cada PARTE requiera firmar, el sistema VOZDATA solicitará los siguientes datos: Nombre, Correo electrónico y Número celular.
2. VOZDATA, después de ser digitados los datos, enviará la CODIGO DE VALIDACION (OTP) de firmado al celular (Tarjeta SIM), la cual deberá ser recitada en la llamada para **confirmar el deseo de firmar el acuerdo que esté realizando**, en caso de no estar de acuerdo simplemente no recitar la CLAVE DE VALIDACION (OTP)
3. Firmado el acuerdo, la información y documentos que se hayan diligenciado, con todos los documentos que se hubieren anexado, el Hash es encriptado usando la llave privada de la Sociedad VOZDATA, y junto con la llave pública de VOZDATA, se agrega al documento teniendo en cuenta que es la Operadora del método de firma electrónica que usan las partes.
4. Posteriormente será entregado, vía email, en forma íntegra a cada una de LAS PARTES el documento en formato PDF. Este mecanismo reemplaza la presentación física de los documentos que soporten el trámite. La información digitada y los documentos (imágenes) anexados, será inmodificables luego del firmado, garantizando así la integridad de la información diligenciada.

**PARÁGRAFO 2. Modificaciones o cambio de email o de número celular.** Por razones de seguridad, la verificación de identidad realizada queda directamente asociada con la identificación de cada una de LAS PARTES - email - tarjeta SIM, por lo tanto, en caso de cambio del correo electrónico (email) o de número celular será indispensable, si alguna de LAS PARTES lo requiere a la otra PARTE, realizar un nuevo proceso de firmado del documento. En caso de no hacer el requerimiento una parte a la otra de volver a firmar el documento seguirá vigente de acuerdo a las condiciones al momento del afirma. Se recomienda especialmente que, en caso de cambio de número o cambio del correo electrónico, se informe a la otra PARTE quien considerará si se deben firmar nuevamente los documentos.

**PARÁGRAFO 3. Responsabilidad.** Teniendo en cuenta que el firmado electrónico de este acuerdo **SUSTITUYE LA PRESENTACION FÍSICA**, es necesario que cada PARTE lo haga sin delegarlo en ningún tercero; es decir, como al momento de firmar se llama al número celular, es importante que sea LA PARTE dueña quien se encargue de dar la información al Sistema al momento de ser requerida; hay que tener en cuenta que la administración de la firma, que es efectuada con una CODIGO DE VALIDACION (OTP), recitado con la voz y procesada en línea y tiempo real en el TOKEN (el celular); es responsabilidad exclusiva del firmante, pues es su obligación mantener el control y custodia sobre los datos de creación de la firma, de conformidad con el régimen legal vigente en materia de firma electrónica.



**QUINTA-OBLIGACIONES DEL USUARIO DEL MÉTODO DE FIRMA ELECTRÓNICA.** En virtud del presente Acuerdo el USUARIO acepta y se obliga a cumplir las siguientes reglas en relación con la validez y confiabilidad del método de firma electrónica definido por el LA EMPRESA: 1. Mantener control y custodia sobre los datos de creación de la firma. 2. Actuar con diligencia para evitar la utilización no autorizada de sus datos de creación de la firma. 3. Dar aviso oportuno a cualquier persona que posea, haya recibido o vaya a recibir documentos o mensajes de datos firmados electrónicamente por el firmante, si: a) El firmante sabe que los datos de creación de la firma han quedado en entredicho; o b) Las circunstancias de que tiene conocimiento el firmante dan lugar a un riesgo considerable de que los datos de creación de la firma hayan quedado en entredicho.

**PARÁGRAFO 1.** - Validez legal y confiabilidad del método de firma electrónica. En virtud del presente Acuerdo el USUARIO acepta expresamente que el método de firma electrónica descrito en la cláusula cuarta del mismo, cumple todos los requisitos de firma electrónica definidos en la del artículo 7 de la Ley 527 de 1999 y el artículo 4 del Decreto 2364 de 2012.

**PARÁGRAFO 2.** - Se entiende que los datos de creación del firmante han quedado en entredicho, cuando estos, entre otras, han sido conocidos ilegalmente por terceros, corren peligro de ser utilizados indebidamente, o el firmante ha perdido el control o custodia sobre los mismos y en general cualquier otra situación que ponga en duda la seguridad de la firma electrónica o que genere reparos sobre la calidad de la misma.

**SEXTA-CONFIDENCIALIDAD DE LOS DATOS.** LA EMPRESA se compromete y obliga a guardar secreto de todos los datos de carácter personal que conozca y a los que tenga acceso en virtud del presente contrato. Asimismo, custodiará e impedirá el acceso a los datos personales a cualquier usuario no autorizado o persona ajena a su organización. Estas obligaciones se extienden a cualquier fase del tratamiento sobre estos datos que pudiera realizarse y subsistirán incluso después de terminados los servicios. De igual modo, solamente tratará los datos conforme a las instrucciones que reciba expresamente del USUARIO, y no los destinará, aplicará o utilizará con fin distinto al que figure en el presente contrato. También se compromete a no revelar, transferir, ceder o de otro modo comunicar las bases de datos o los datos contenidos en ellas, ya sea verbalmente o por escrito, por medios electrónicos, papel o mediante acceso informático, ni siquiera para su conservación, a otra persona; salvo que el USUARIO autorice expresamente la comunicación de los datos a un tercero designado por aquél, al que hubiera encomendado la prestación de un servicio.

**SÉPTIMA-DEFINICIONES.** Para efectos de la aplicación del presente Acuerdo para el intercambio de mensajes de datos el siguiente será el alcance y significado de las definiciones relacionadas: a) Datos de creación de la firma electrónica. Datos únicos y personalísimos, que el firmante utiliza para firmar. b) Firma electrónica. Métodos tales como, códigos, contraseñas, datos biométricos, o claves criptográficas privadas, que permite identificar a una persona, en relación con un mensaje de datos, siempre y cuando el mismo sea confiable y apropiado respecto de los fines para los que se utiliza la firma, atendidas todas las circunstancias del caso, así como cualquier acuerdo pertinente. c) Firmante. Persona que posee los datos de creación de la firma y que actúa en nombre propio o por cuenta de la persona a la que representa. d) Mensaje de datos. La información generada, enviada, recibida, almacenada o comunicada por medios electrónicos, ópticos o similares, como pudieran ser, entre otros, el Intercambio Electrónico de Datos (EDI), Internet, el correo electrónico, el telegrama, el télex o el telefax. e) Firma digital. Se entenderá como un valor numérico que se adhiere a un mensaje de datos y que, utilizando un procedimiento matemático conocido, vinculado a la clave del iniciador y al texto del

mensaje permite determinar que este valor se ha obtenido exclusivamente con la clave del iniciador y que el mensaje inicial no ha sido modificado después de efectuada la transformación; f) Entidad de Certificación. Es aquella persona autorizada conforme a lo establecido en la Ley 527 de 1999, facultada para emitir certificados en relación con las firmas digitales de las personas, ofrecer o facilitar los servicios de registro y estampado cronológico de la transmisión y recepción de mensajes de datos, así como cumplir otras funciones relativas a las comunicaciones basadas en las firmas digitales.

**OCTAVA-MEDIO DE PRUEBA.** El USUARIO acepta que los mensajes de datos que envíe o reciba en desarrollo de los servicios y actividades de LA EMPRESA, se aceptan como medio de prueba de las comunicaciones realizadas entre ellos conforme a lo establecido en los artículos 5 al 13 de la Ley 527 de 1999 y en las normas que los adicionen, modifiquen o reglamenten.

De conformidad con lo anterior, las partes acuerdan suscribir el presente documento legalizado por ambas partes mediante el método de firma electrónica de documentos, por lo que, acuerdan el uso de la voz como método para el efecto autorizando su grabación a través de la llamada la cual es integrada al documento en el momento de vocalizar el código de validación.

**OTROSI NO. 1 AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS CELEBRADO ENTRE PROMOTORA DE CONSTRUCCIONES SANTAFÉ S.A.S. - PROSANTAFÉ S.A.S. - Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. - ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS BOSQUE VIRREY 88**

Entre los suscritos a saber:

- (i) **FELIPE VELÁSQUEZ PIEDRAHITA**, ciudadano colombiano, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.136.879.327 actuando como Representante legal de **PROMOTORA DE CONSTRUCCIONES SANTAFÉ S.A.S. - PROSANTAFÉ S.A.S.** identificada con el NIT. número 800.211.016-5, lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, quien en adelante se denominará el **CONSTITUYENTE - CONSTRUCTOR** y por la otra,
- (ii) **JUAN CARLOS CASTILLA MARTÍNEZ**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.782.445, quien en su calidad de Suplente del Presidente, actúa 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 Circulo de Cali, calidad que acredita con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que en adelante se denominará **ALIANZA y/o LA FIDUCIARIA** y junto con el **CONSTITUYENTE - CONSTRUCTOR** serán las **PARTES**.

Las Partes hemos acordado celebrar el presente **OTROSÍ No. 1** al **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS** celebrado entre **PROMOTORA DE CONSTRUCCIONES SANTAFÉ S.A.S. - PROSANTAFÉ S.A.S. - Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. - ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS BOSQUE VIRREY 88**, que se registrá por lo contenido en este documento y, en lo no previsto en este por las normas que regulan la materia:

**ANTECEDENTES**

**PRIMERO:** Que, mediante documento privado de fecha cuatro (4) de julio de dos mil veintitrés (2023), las **PARTES** celebraron un **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS** que adelantará el **CONSTITUYENTE - CONSTRUCTOR** para el desarrollo del proyecto **BOSQUE VIRREY 88** en el inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50C-853621 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro. (en adelante será el **CONTRATO DE FIDUCIA**).

**SEGUNDO:** Que, en dicho **CONTRATO DE FIDUCIA** se estableció que el **PROYECTO** se encontraba conformado por veintiséis (26) unidades inmobiliarias de Apartamentos, los cuáles serán distribuidos y comercializados en una etapa.





**OTROSI NO. 1 AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS CELEBRADO ENTRE PROMOTORA DE CONSTRUCCIONES SANTAFÉ S.A.S. - PROSANTAFÉ S.A.S. - Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. - ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS BOSQUE VIRREY 88**

**TERCERA:** Que, **EL CONSTITUYENTE - CONSTRUCTOR** manifiesta su intención de modificar el **CONTRATO DE FIDUCIA** para modificar la descripción del **PROYECTO** y el punto de equilibrio para ser del 70%, y ajustar el número de depósitos a 24.

**CUARTO:** Que, de conformidad con lo establecido en la **CLÁUSULA DECIMONOVENA** se establece que, el presente Contrato solo podrá ser modificado por quien ostente la calidad de **CONSTITUYENTE - CONSTRUCTOR** y **ALIANZA**. Sin perjuicio de lo anterior, se requerirá la aprobación del (los) Adquirente(s), sobre cualquier modificación que: 19.1. Implice cambios en las responsabilidades a cargo del **CONSTITUYENTE - CONSTRUCTOR**. 19.2. Cambie de algún modo las Condiciones De Giro. 19.3. Los derechos del (los) Adquirente(s).

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

**CUARTO:** No obstante, a la fecha de firma del presente Otrosí, se cuenta con (17) terceros vinculados al **PROYECTO** y según lo establecido en la cláusula anterior, la modificación al **CONTRATO DE FIDUCIA** realiza cambios al (los) Activo(s) Inmobiliario(s) y a las condiciones de giro del **PROYECTO** por lo que se requiere la aprobación previa y por escrito del (los) Adquirente(s).

Teniendo en cuenta lo anterior, las partes celebran el presente Otrosí No.1 al **CONTRATO DE FIDUCIA**, en los siguientes términos y condiciones:

**CLÁUSULAS**

**PRIMERA.** Las Partes acuerdan modificar el numeral 5. **PROYECTO** de la Carátula del **CONTRATO DE FIDUCIA**, el cual quedará de la siguiente manera:

**"5. Proyecto**

*Proyecto inmobiliario a desarrollarse sobre el Inmueble, el cual estará conformado, por veinticuatro (24) unidades inmobiliarias de Apartamentos, los cuáles serán distribuidos y comercializados en una etapa. El proyecto contará además con treinta y seis (36) parqueaderos y veinticuatro (24) depósitos."*

**SEGUNDA:** Las Partes acuerdan modificar el numeral 3 del apartado 8. **CONDICIONES DE GIRO** de la Carátula del **CONTRATO DE FIDUCIA**, el cual quedará de la siguiente manera:

**OTROSI NO. 1 AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS CELEBRADO ENTRE  
PROMOTORA DE CONSTRUCCIONES SANTAFÉ S.A.S. - PROSANTAFÉ S.A.S. - Y ALIANZA  
FIDUCIARIA S.A. - ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS BOSQUE VIRREY 88**

**"8. Condiciones de Giro**

*3. Condiciones Financieras: Se deberán acreditar los siguientes aspectos: Contratos De Adhesión que representen la adquisición de por lo menos el sesenta por ciento (70%) de los Activo(s) Inmobiliario(s) del Proyecto, suscritos por el (los) Adquirente(s), interesados en adquirir Activo(s) Inmobiliario(s), correspondientes a los encargos fiduciarios individuales constituidos por el (los) Adquirente(s) en el Fondo, administrado por Alianza, en las cuales el (los) Adquirente(s) designen al Constituyente - Constructor por intermedio del Constituyente - Constructor – Según aplique como beneficiario de los Recursos en el evento que este último cumpla con las Condiciones De Giro. Queda entendido que no se computarán para efectos del cumplimiento de las Condiciones De Giro los Activo(s) Inmobiliario(s) que el Constituyente -Constructor se haya reservado para sí. El referido porcentaje ha sido establecido por el Constituyente - Constructor, quien declara que el mismo no compromete la viabilidad del Proyecto."*

**TERCERA:** Las estipulaciones del presente Otrosí No.1 al **CONTRATO DE FIDUCIA** quedan sujetas a Condición Suspensiva consistente en que todas las personas naturales o jurídicas que se hayan vinculado al Proyecto manifiesten de manera expresa y por escrito su consentimiento a los términos y condiciones del presente Otrosí, para que esta modificación alcance en sus efectos los acuerdos individuales. En virtud de lo anterior, el **CONSTITUYENTE - CONSTRUCTOR**, se obliga con **ALIANZA**, dentro de los treinta (30) días siguientes a la celebración de este otrosí, a remitir copia de los referidos otrosíes a los Acuerdos de Adhesión.

**CUARTA:** Los demás términos y condiciones del **CONTRATO DE FIDUCIA** que no son objeto de aclaración, modificación o adición con el presente OTROSÍ No.1 continuarán vigentes en su integridad.

En constancia de lo anterior se suscribe el presente documento por todos los intervinientes a los primero (1) días del mes de marzo del dos mil veinticuatro (2024).

**EL CONSTITUYENTE – CONSTRUCTOR**

\_\_\_\_\_  
**FELIPE VELÁSQUEZ PIEDRAHITA**

Representante Legal

**PROMOTORA DE CONSTRUCCIONES SANTAFÉ S.A.S**

**LA FIDUCIARIA**





**Alianza**  
Fiduciaria

t: (601) 644 7700

Avenida 15 No. 82-99 Bogotá D.C.,  
Colombia

69

**OTROSI NO. 1 AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS CELEBRADO ENTRE  
PROMOTORA DE CONSTRUCCIONES SANTAFÉ S.A.S. - PROSANTAFÉ S.A.S. - Y ALIANZA  
FIDUCIARIA S.A. - ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS BOSQUE VIRREY 88**

---

**JUAN CARLOS CASTILLA MARTINEZ**

Representante legal

**ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**





## OTROSI E.F. BOSQUE VIRREY 88

Creado por: Sandra Monica Noreña Montoya (snorena@alianza.com.co)  
Fecha creación: 06/March/2024 14:46:45  
País: Colombia  
Móvil - Fijo: 57 3057121244  
Id Transacción: 84eebb3f-d12f-410c-b6e3-602206a0663b

### Detalle de la evidencia digital

1. Sandra Monica Noreña Montoya (snorena@alianza.com.co) ha creado el documento con nombre OTROSI E.F. BOSQUE VIRREY 88. 06/March/2024 14:46:45
2. El documento se ha enviado por correo electrónico a FELIPE VELÁSQUEZ PIEDRAHITA (fv@prosantafe.co) para su firma. 06/March/2024 14:46:45
3. El documento se ha enviado por correo electrónico a JUAN CARLOS CASTILLA MARTINEZ (jcastilla@alianza.com.co) para su firma. 06/March/2024 14:46:47
4. Firmante JUAN CARLOS CASTILLA (jcastilla@alianza.com.co) revisa sus datos personales y avanza a FIRMAR. 07/March/2024 09:10:09 - Dirección IP: 190.242.36.50
5. Firmante JUAN CARLOS CASTILLA MARTINEZ (jcastilla@alianza.com.co) termina proceso de FIRMA en forma exitosa con código de validación: 1213 ( +573160514567 ). 07/March/2024 09:10:54
6. Firmante FELIPE VELÁSQUEZ PIEDRAHITA (fv@prosantafe.co) visualiza el email y da clic al enlace de firme (AQUÍ). 11/March/2024 09:09:23
7. Firmante FELIPE VELÁSQUEZ PIEDRAHITA (fv@prosantafe.co) visualiza el email y da clic al enlace de firme (AQUÍ). 11/March/2024 09:12:54
8. Firmante FELIPE VELÁSQUEZ PIEDRAHITA (fv@prosantafe.co) acepta acuerdo de comunicaciones y contenido del documento a firmar. 11/March/2024 09:13:12
9. Firmante FELIPE VELÁSQUEZ PIEDRAHITA (fv@prosantafe.co) revisa sus datos personales y avanza a FIRMAR. 11/March/2024 09:13:15 - Dirección IP: 190.146.131.249
10. Firmante FELIPE VELÁSQUEZ PIEDRAHITA (fv@prosantafe.co) termina proceso de FIRMA en forma exitosa con código de validación: 4437 ( +573106975696 ). 11/March/2024 09:14:01



## ACUERDO PARA USO DE LA FIRMA ELECTRÓNICA

Para la legalización de los documentos, LAS PARTES acuerdan que los documentos necesarios para ello serán firmados utilizando mecanismos de firma electrónica de conformidad con el decreto 2364 de 2012, mediante mecanismos que cumplen los requisitos allí contemplados y que LAS PARTES reconocen como confiables y apropiados.

LAS PARTES aceptan que los documentos serán firmados mediante el método de firma electrónica de la PLATAFORMA DE FIRMA ELECTRÓNICA VOZDATA. Es importante para LAS PARTES que firman este documento, tener en cuenta los siguientes aspectos:

### Consideraciones:

1. Que la ley 527 de 1999 consagró la firma electrónica como equivalente de la firma manuscrita, dándole la misma validez y efectos jurídicos que los de la firma manuscrita, siempre y cuando cumpla con los requisitos de confiabilidad consagrados en el Decreto 2364 de 2012, o aquellas normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.
2. Que de conformidad con el numeral 1 del artículo 1 del Decreto 2364 de 2012, para el uso de la firma electrónica se requiere de un acuerdo de voluntades, mediante el cual se estipulen las condiciones legales y técnicas a las cuales se ajustarán las partes para realizar comunicaciones, efectuar transacciones, crear documentos electrónicos o cualquier otra actividad mediante el uso del intercambio electrónico de datos.
3. Que según lo establece el artículo 7 del Decreto 2364 de 2012, se presume que los mecanismos o técnicas de identificación personal o autenticación electrónica según el caso, que acuerden utilizar las partes mediante acuerdo, cumplen con los requisitos de firma electrónica.

Con fundamento en lo anterior, las partes acuerdan las siguientes cláusulas:

**PRIMERA-DEFINICIONES.** Bajo este acuerdo, los siguientes términos y expresiones tendrán el significado que se establece a continuación, sin perjuicio de las demás definiciones contenidas en la ley 527 de 1999, o aquellas normas que la reglamenten, adicionen, modifiquen o sustituyan:

**Acuerdo para Uso de Firma Electrónica:** Es el presente acuerdo con las modificaciones que se hagan al mismo.

**Confiabilidad y Apropiabilidad de la Firma Electrónica:** *La firma electrónica se considerará confiable para el propósito por el cual el mensaje de datos fue generado o comunicado si:*

1. Los datos de creación de la firma, en el contexto en que son utilizados, corresponden exclusivamente al firmante.

2. Es posible detectar cualquier alteración no autorizada del mensaje de datos, hecha después del momento de la firma.

*Parágrafo. Lo dispuesto anteriormente se entenderá sin perjuicio de la posibilidad de que cualquier persona:*

- 1. Demuestre de otra manera que la firma electrónica es confiable; o*
- 2. Aduzca pruebas de que una firma electrónica no es confiable.*

Para los anteriores efectos VOZDATA, se estima tanto confiable como apropiado para el fin para el cual el mensaje fue generado y comunicado.

**SEGUNDA-OBJETO.** Definir las reglas de validez jurídica de la información y las comunicaciones basadas en mensajes de datos para el intercambio de mensajes de datos y del método de firma electrónica vinculada con los servicios que LA EMPRESA le provee a EL USUARIO, CLIENTE y/o tercero a través de la herramienta tecnológica VOZDATA, con los requisitos de confiabilidad y seguridad consagrados en los artículos 4 y 8 del Decreto 2364 de 2012, o aquellas normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan.

**TERCERA-ACEPTACIÓN DEL ACUERDO Y VALIDEZ DEL CONTENIDO DE LOS DOCUMENTOS.** La aceptación del presente Acuerdo, para el uso de la firma electrónica el USUARIO, tendrá lugar cuando se presente cualquiera de los siguientes eventos: i) Empleo de un mecanismo de aceptación o de un método de firma electrónica, que establezca LA EMPRESA en cualquier tiempo. ii) Utilización de cualquiera de los servicios que LA EMPRESA provea a los visitantes o usuarios a través de su sitio web o de otros canales informáticos o telemáticos.

**PARÁGRAFO-** A partir de la aceptación del presente Acuerdo el USUARIO manifiesta su consentimiento y autorización expresa para que en la provisión de los servicios LA EMPRESA se utilicen métodos de firma electrónica con pleno valor legal y alcance probatorio conforme a lo dispuesto en la Ley 527 de 1999, el Decreto 2364 de 2012 y las demás normas que los modifiquen, adicionen o complementen.

**CUARTA-VALIDEZ DEL MÉTODO DE FIRMA ELECTRÓNICA.** El siguiente será el procedimiento que deberá adelantar LA EMPRESA con el USUARIO para firmar la información que remita LA EMPRESA en forma de mensajes de datos: a) El USUARIO debe suministrar ante LA EMPRESA, el nombre de quien firmará el documento, su correo electrónico y su número de teléfono móvil para que estos datos sean incorporados en la plataforma como mecanismo de autenticación para la firma de los mismos. b) La firma electrónica permite realizar acuerdos sin que se requiera para ello la presentación personal, para que ambas PARTES puedan celebrar acuerdos de forma más rápida y efectiva. c) Para realizar el firmado electrónico de este documento, LAS PARTES aceptan que el TOKEN será el número del teléfono celular de cada PARTE; siempre que se requiera firmar un acuerdo entre LAS PARTES, cada PARTE recibirá una llamada telefónica a su número, donde se le dará una CLAVE VALIDACION de cuatro (4) dígitos, que se escuchará y seguidamente se deberá recitar dígito a dígito cuando el sistema se lo solicite. Esta CLAVE DE VALIDACION (OTP), será diferente para cada una de LAS PARTES. Igualmente, ésta será válida única y exclusivamente para el trámite que se está realizando y no podrá

ser utilizada para trámites futuros. Esto garantiza a cada PARTE, que como poseedor de su teléfono celular y/o Tarjeta SIM, (el cual deberá tener a la mano al momento del firmado), es la única persona que podrá conocer la CLAVE DE VALIDACION enviada y, por ende, será la única que podrá firmar los acuerdos que realicen ambas PARTES.

#### **PARÁGRAFO 1. Condiciones de uso del servicio de firmado electrónico con VOZDATA**

1. Cuando cada PARTE requiera firmar, el sistema VOZDATA solicitará los siguientes datos: Nombre, Correo electrónico y Número celular.
2. VOZDATA, después de ser digitados los datos, enviará la CODIGO DE VALIDACION (OTP) de firmado al celular (Tarjeta SIM), la cual deberá ser recitada en la llamada para **confirmar el deseo de firmar el acuerdo que esté realizando**, en caso de no estar de acuerdo simplemente no recitar la CLAVE DE VALIDACION (OTP)
3. Firmado el acuerdo, la información y documentos que se hayan diligenciado, con todos los documentos que se hubieren anexado, el Hash es encriptado usando la llave privada de la Sociedad VOZDATA, y junto con la llave pública de VOZDATA, se agrega al documento teniendo en cuenta que es la Operadora del método de firma electrónica que usan las partes.
4. Posteriormente será entregado, via email, en forma íntegra a cada una de LAS PARTES el documento en formato PDF. Este mecanismo reemplaza la presentación física de los documentos que soporten el trámite. La información digitada y los documentos (imágenes) anexados, será inmodificables luego del firmado, garantizando así la integridad de la información diligenciada.

**PARÁGRAFO 2. Modificaciones o cambio de email o de número celular.** Por razones de seguridad, la verificación de identidad realizada queda directamente asociada con la identificación de cada una de LAS PARTES - email - tarjeta SIM, por lo tanto, en caso de cambio del correo electrónico (email) o de número celular será indispensable, si alguna de LAS PARTES lo requiere a la otra PARTE, realizar un nuevo proceso de firmado del documento. En caso de no hacer el requerimiento una parte a la otra de volver a firmar el documento seguirá vigente de acuerdo a las condiciones al momento del afirma. Se recomienda especialmente que, en caso de cambio de número o cambio del correo electrónico, se informe a la otra PARTE quien considerará si se deben firmar nuevamente los documentos.

**PARÁGRAFO 3. Responsabilidad.** Teniendo en cuenta que el firmado electrónico de este acuerdo **SUSTITUYE LA PRESENTACION FÍSICA**, es necesario que cada PARTE lo haga sin delegarlo en ningún tercero; es decir, como al momento de firmar se llama al número celular, es importante que sea LA PARTE dueña quien se encargue de dar la información al Sistema al momento de ser requerida; hay que tener en cuenta que la administración de la firma, que es efectuada con una CODIGO DE VALIDACION (OTP), recitado con la voz y procesada en línea y tiempo real en el TOKEN (el celular); es responsabilidad exclusiva del firmante, pues es su obligación mantener el control y custodia sobre los datos de creación de la firma, de conformidad con el régimen legal vigente en materia de firma electrónica.

**QUINTA-OBLIGACIONES DEL USUARIO DEL MÉTODO DE FIRMA ELECTRÓNICA.** En virtud del presente Acuerdo el USUARIO acepta y se obliga a cumplir las siguientes reglas en relación con la validez y confiabilidad del método de firma electrónica definido por el LA EMPRESA: 1. Mantener control y custodia sobre los datos de creación de la firma. 2. Actuar con diligencia para evitar la utilización no autorizada de sus datos de creación de la firma. 3. Dar aviso oportuno a cualquier persona que posea, haya recibido o vaya a recibir documentos o mensajes de datos firmados electrónicamente por el firmante, si: a) El firmante sabe que los datos de creación de la firma han quedado en entredicho; o b) Las circunstancias de que tiene conocimiento el firmante dan lugar a un riesgo considerable de que los datos de creación de la firma hayan quedado en entredicho.

**PARÁGRAFO 1.** - Validez legal y confiabilidad del método de firma electrónica. En virtud del presente Acuerdo el USUARIO acepta expresamente que el método de firma electrónica descrito en la cláusula cuarta del mismo, cumple todos los requisitos de firma electrónica definidos en la del artículo 7 de la Ley 527 de 1999 y el artículo 4 del Decreto 2364 de 2012.

**PARÁGRAFO 2.** - Se entiende que los datos de creación del firmante han quedado en entredicho, cuando estos, entre otras, han sido conocidos ilegalmente por terceros, corren peligro de ser utilizados indebidamente, o el firmante ha perdido el control o custodia sobre los mismos y en general cualquier otra situación que ponga en duda la seguridad de la firma electrónica o que genere reparos sobre la calidad de la misma.

**SEXTA-CONFIDENCIALIDAD DE LOS DATOS.** LA EMPRESA se compromete y obliga a guardar secreto de todos los datos de carácter personal que conozca y a los que tenga acceso en virtud del presente contrato. Asimismo, custodiará e impedirá el acceso a los datos personales a cualquier usuario no autorizado o persona ajena a su organización. Estas obligaciones se extienden a cualquier fase del tratamiento sobre estos datos que pudiera realizarse y subsistirán incluso después de terminados los servicios. De igual modo, solamente tratará los datos conforme a las instrucciones que reciba expresamente del USUARIO, y no los destinará, aplicará o utilizará con fin distinto al que figure en el presente contrato. También se compromete a no revelar, transferir, ceder o de otro modo comunicar las bases de datos o los datos contenidos en ellas, ya sea verbalmente o por escrito, por medios electrónicos, papel o mediante acceso informático, ni siquiera para su conservación, a otras personas; salvo que el USUARIO autorice expresamente la comunicación de los datos a un tercero designado por aquél, al que hubiera encomendado la prestación de un servicio.

**SÉPTIMA-DEFINICIONES.** Para efectos de la aplicación del presente Acuerdo para el intercambio de mensajes de datos el siguiente será el alcance y significado de las definiciones relacionadas: a) Datos de creación de la firma electrónica. Datos únicos y personalísimos, que el firmante utiliza para firmar. b) Firma electrónica. Métodos tales como, códigos, contraseñas, datos biométricos, o claves criptográficas privadas, que permite identificar a una persona, en relación con un mensaje de datos, siempre y cuando el mismo sea confiable y apropiado respecto de los fines para los que se utiliza la firma, atendidas todas las circunstancias del caso, así como cualquier acuerdo pertinente. c) Firmante. Persona que posee los datos de creación de la firma y que actúa en nombre propio o por cuenta de la persona a la que representa. d) Mensaje de datos. La información generada, enviada, recibida, almacenada o comunicada por medios electrónicos, ópticos o similares, como pudieran ser, entre otros, el Intercambio Electrónico de Datos (EDI), Internet, el correo electrónico, el telegrama, el télex o el telefax. e) Firma digital. Se entenderá como un valor numérico que se adhiere a un mensaje de datos y que, utilizando un procedimiento matemático conocido, vinculado a la clave del iniciador y al texto del

3

mensaje permite determinar que este valor se ha obtenido exclusivamente con la clave del iniciador y que el mensaje inicial no ha sido modificado después de efectuada la transformación; f) Entidad de Certificación. Es aquella persona autorizada conforme a lo establecido en la Ley 527 de 1999, facultada para emitir certificados en relación con las firmas digitales de las personas, ofrecer o facilitar los servicios de registro y estampado cronológico de la transmisión y recepción de mensajes de datos, así como cumplir otras funciones relativas a las comunicaciones basadas en las firmas digitales.

**OCTAVA-MEDIO DE PRUEBA.** El USUARIO acepta que los mensajes de datos que envíe o reciba en desarrollo de los servicios y actividades de LA EMPRESA, se aceptan como medio de prueba de las comunicaciones realizadas entre ellos conforme a lo establecido en los artículos 5 al 13 de la Ley 527 de 1999 y en las normas que los adicionen, modifiquen o reglamenten.

De conformidad con lo anterior, las partes acuerdan suscribir el presente documento legalizado por ambas partes mediante el método de firma electrónica de documentos, por lo que, acuerdan el uso de la voz como método para el efecto autorizando su grabación a través de la llamada la cual es integrada al documento en el momento de vocalizar el código de validación.

| CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS<br>CELEBRADO ENTRE PROMOTORA DE CONSTRUCCIONES SANTAFÉ S.A.S. -PROSANTAFÉ<br>S.A.S. - Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. -FIDEICOMISO FC PROYECTO VIRREY 88 |                                     |  |  |
|---|-------------------------------------|--|--|
| 0   | Partes                              | Son partes: i) La Fiduciaria y ii) El Fideicomitente - Constructor.  |  |
| 1.  | La Fiduciaria                       | Alianza Fiduciaria S.A., identificada con NIT. 860.531.315-3   |  |
|   |                                     | Dirección  | Carrera 15 No. 82-99 Ciudad Bogotá         |
|   |                                     | Correo Electrónico   | fschwitzer@alianza.com.co                  |
| 2.  | Fideicomitente<br>Constructor       | PROMOTORA DE CONSTRUCCIONES SANTAFÉ S.A.S. identificada con NIT. 800.211.016-5   |  |
|   |                                     | Dirección  | Cra 9 No. 80-15 Ofc 301 Ciudad Bogotá D.C. |
|   |                                     | Correo Electrónico   | info@prosantafe.co                         |
|   |                                     | Porcentaje de Participación  | 100%                                       |
| 3.  | Beneficiario                        | Tendrá el significado asignado en el documento denominado "Definiciones y Estipulaciones tipo del del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión".  |  |
| 4.  | Inmueble                            | Corresponde al inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50C-853621 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro.  |  |
| 5.  | Proyecto                            | Proyecto inmobiliario a desarrollarse sobre el Inmueble, el cual estará conformado, por veinticuatro (24) unidades inmobiliarias de Apartamentos, los cuáles serán distribuidos y comercializados en una etapa. El proyecto contará además con treinta y seis (36) parqueaderos y veinticuatro (24) depósitos.   |  |
| 6.  | Vigencia Fase Pre -<br>Constructivo | Es el periodo comprendido entre la fecha de celebración del Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas hasta la obtención de las condiciones de Giro allí dispuestas. La finalidad de esta fase es la que se establece más adelante. Queda entendido que la fase de preventas del Proyecto está siendo llevada a cabo por parte del Fideicomitente – Constructor como Constituyente, a través del Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas BOSQUE VIRREY 88. |  |
|   |                                     | El Fideicomitente – Constructor tiene cuatro (4) meses para acreditar las Condiciones de Inicio, contados a partir del cumplimiento de las condiciones de giro establecidas en el Encargo Fiduciario De Preventas. Dicho plazo será prorrogable conforme lo dispuesto en la Cláusula de Duración del Contrato.   |  |
| 7.  | Vigencia Fase<br>Constructiva       | Catorce (14) meses, contados a partir del cumplimiento de las Condiciones de Inicio para esta etapa, prorrogables por un termino de seis (6) meses.  |  |
| 8.  | Cláusulas limitativas               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Numeral 19 - Modificación del Contrato.</u></li> <li>• <u>Numeral 9 - Descuento por Retiro, Incumplimiento o Desistimiento.</u></li> <li>• <u>Numeral 8 - Alcance de la Responsabilidad de Alianza.</u></li> <li>• <u>Numeral 17 - Cesión del Contrato.</u></li> </ul>   |  |
| 9.  | Condiciones de Inicio               | El Fideicomitente - Constructor deberá acreditar ante Alianza el cumplimiento íntegro de las siguientes Condiciones de Inicio:   |  |



54

|  |   |
|--|---|
|  | <p>1. Condiciones Jurídicas: Consiste en acreditar la adquisición del derecho de dominio del Inmueble, para lo cual el Fideicomitente - Constructor deberá allegar un Certificado de Tradición y Libertad con fecha de expedición no mayor a 30 días en donde se corrobore que el (los) Inmueble(s) fue(ron) adquirido(s) con el lleno de las formalidades que la ley exige, en el que constará la transferencia real y efectiva del (los) Inmueble(s) con el lleno de los requisitos legales. Lo cual constará mediante la transferencia real y efectiva con el lleno de los requisitos legales al Fideicomiso Alianza y el (los) Inmueble(s):</p> <p>Adicionalmente el Fideicomitente - Constructor, deberá entregar con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días de antelación a su radicación ante Alianza: (i) el Certificado de Tradición y Libertad del (los) Inmueble(s) en cual conste la transferencia del mismo en los términos aquí indicados y (ii) en caso de que el estudio de títulos entregado para el aporte del inmueble al Contrato de Fiducia o al Fideicomiso Lote, según corresponda, presente observaciones relacionadas con algún tipo de atención o saneamiento por parte del Fideicomitente - Constructor o ante la existencia de anotaciones que sean posteriores al Estudio de Títulos inicial, diferentes al incremento o adición al fideicomiso, constituciones de reglamento de propiedad horizontal o hipotecas que garantizan crédito Fideicomitente - Constructor, el mismo deberá ser actualizado y realizado por uno de los abogados externos autorizados por Alianza, en donde se cuente con concepto favorable y en el que conste que la tradición del (los) Inmueble(s) es jurídicamente viable para el desarrollo del Proyecto, y que sobre el(los) mismo(s) no pesan gravámenes, limitaciones o problemas de carácter legal que puedan afectar dicho desarrollo o la transferencia de Activos Inmobiliarios a el (los) Adquirente(s).</p> <p>2. Condiciones Técnicas: Consiste en la entrega de los siguientes documentos:</p> <p>2.1 Licencia de construcción del Proyecto debidamente ejecutoriada, cuyo titular sea el mismo Constructor.</p> <p>2.2 La constancia de la radicación ante la autoridad administrativa competente de los documentos necesarios para desarrollar actividades de Anuncio y Enajenación de los Activo(s) Inmobiliario(s) del Proyecto, en los términos establecidos en la normatividad aplicable vigente.</p> <p>2.3 Certificación de haber alcanzado la viabilidad técnica y financiera del Proyecto, junto con el correspondiente flujo de caja y presupuesto de obra debidamente suscrita por el</p> |
|--|---|



|  |  |
|--|--|
|  | <p>representante legal del Fideicomitente - Constructor y certificada por el Interventor.</p> <p>2.4 La presentación a Alianza de las pólizas de seguro expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, con el comprobante de pago de la prima correspondiente, constituidas por Fideicomitente Constructor y que ampare todos los riesgos de que trata el numeral 5.5.1.9. Capítulo I, Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, cuya vigencia sea igual a la duración del Proyecto, en cada una de sus etapas, teniendo en cuenta la duración de la Fase Constructiva establecida en este contrato. Estas pólizas deberán indicar que el beneficiario será el Fideicomiso Inmobiliario y al Acreedor Financiero, según aplique.</p> <p>3. Condiciones Financieras, se deberán acreditar los siguientes aspectos:</p> <p>3.1 Certificación de Alianza Fiduciaria S.A., como administradora del Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas, en la que conste lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Relación y cumplimiento por parte del Fideicomitente - Constructor en su calidad de constituyente de las condiciones de entrega de recursos previstas en el Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas.</li><li>• El valor total de los recursos recibidos en desarrollo del Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas, y el valor que será entregado al Fideicomiso Inmobiliario.</li><li>• Relación que contenga un listado con las personas vinculadas al Proyecto en desarrollo del Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas, con su identificación, información de contacto y de las unidades inmobiliarias del Proyecto respecto de las cuales se encuentran vinculadas cada una de dichas personas.</li><li>• Relación de cartera de las personas vinculadas al Proyecto al Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas en donde se indiquen los montos y las fechas de los pagos realizados de cada uno de dichas personas, en desarrollo del Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas y que serán transferidos al Fideicomiso Inmobiliario.</li></ul> |
|--|--|





|     |                                 |  |
|-----|---------------------------------|--|
|     |                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Que los recursos administrados en el Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas sean transferidos directamente al Fideicomiso Inmobiliario, en cumplimiento de la instrucción emitida por el Fideicomitente -Constructor en su calidad de Constituyente.</li> </ul> <p>4. Fuentes de Financiación del Proyecto: (i) Si la fuente de financiación es un crédito constructor otorgado por un establecimiento de crédito vigilado por la Superintendencia Financiera, se debe entregar a Alianza la carta de aprobación del crédito constructor emitida por el respectivo establecimiento de crédito;</p> <p>5. Entregar a Alianza la actualización de la factibilidad financiera del Proyecto, para estos fines el Constituyente – Constructor deberá radicar dicho documento junto con todos los demás soportes que acrediten esta información.</p> <p>6. Otras:</p> <p>6.1 Que se encuentren plenamente identificados y acreditados a cada uno del (los) Adquirente(s) que son tenidos en cuenta con los Contratos De Adhesión que dan cumplimiento de la condición financiera anterior, los Recursos por ellos aportados al Contrato de Fiducia en virtud de lo establecido en sus Contratos De Adhesión.</p> <p>6.2 Que el Fideicomitente - Constructor haya pagado la comisión fiduciaria y los gastos, si hay lugar a ellos, a que alude el Contrato de Fiducia.</p> <p>6.3 La designación del Interventor del Proyecto.</p> <p>6.4 La suscripción del Contrato de Adhesión por parte de los terceros vinculados al Proyecto, a través de la cual manifiesten que los recursos que ellos entregaron serán administrados conforme se establece en el presente Contrato, cuyo texto manifiesten conocer en su integridad.</p> <p>6.5 Que el Fideicomitente - Constructor remita a Alianza un certificado suscrito por su representante legal, revisor fiscal y por el Interventor en el cual se indique la relación de cartera de los Adquirentes vinculados al Encargo Fiduciario de Preventas.</p> |
| 10. | Encargo Fiduciario de Preventas | Es el contrato que el Fideicomitente – Constructor como Constituyente mediante documento privado de fecha 4 de julio de 2023 celebró con Alianza Fiduciaria S.A. en calidad de Fiduciario, cuyo objeto consiste en la administración de los recursos que entreguen los Adquirentes interesados en adquirir Activos Inmobiliarios del Proyecto BOSQUE VIRREY 88 y la entrega de dichos recursos una vez la sociedad   |

|     |  |  |
|-----|--|--|
|     |  | constituyente acredite ante la sociedad fiduciaria el cumplimiento de las condiciones de entrega de recursos establecidas en el mencionado contrato, a través del cual dicha sociedad adelanta la fase de preventas, esto es, la Fase Pre-Constructiva del Proyecto. |
| 11. | Título Jurídico                                      | Beneficio de Área _____<br>Compra Venta <u>  X  </u>   |
| 12. | El Fideicomitente - Constructor es el mismo Promotor | si <u>  X  </u> no _____   |
| 13. | Administrador de Cuenta                              | Nombre: Heman Javier Suarez  |
|     |  | C.C. 9.957.476   |
|     |  | Tel. 6012559087  |
|     |  | Correo: <a href="mailto:js@prosantafe.co">js@prosantafe.co</a>   |

#### Antecedentes

**Primero:** Qué mediante escritura pública No.2110 del 11 de julio de 2023, emitida por la notaría 21 del círculo de Bogotá, se suscribió la cesión de posición contractual por medio de la cual SCOTIABANK COLPATRIA S.A cede a ALIANZA FIDUCIARIA S.A su posición dentro del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN constitutivo del fideicomiso FC PROYECTO VIRREY 88 para la administración del inmueble identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria número 50C-853621 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro.

**Segundo:** Qué mediante documento privado de fecha (4) de julio de 2023, se suscribió entre PROMOTORA DE CONSTRUCCIONES SANTAFÉ S.A.S. - PROSANTAFÉ S.A.S. - Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A un contrato de encargo fiduciario de preventas para el desarrollo del proyecto inmobiliario BOSQUE VIRREY 88, el cual se lleva a cabo en el inmueble administrado por el fideicomiso FC PROYECTO VIRREY 88.

**Tercero:** Qué mediante documento privado de fecha (1) de marzo de 2024, se suscribió entre PROMOTORA DE CONSTRUCCIONES SANTAFÉ S.A.S. - PROSANTAFÉ S.A.S. - Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A un ~~otro~~ al contrato de encargo fiduciario de preventas para el desarrollo del proyecto inmobiliario BOSQUE VIRREY 88, con la finalidad de modificar el punto de equilibrio y el número de depósitos.

**Cuarta:** Qué a la fecha el inmueble cuenta con una HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA la cual se constituye como una fuente de financiación del Proyecto por SCOTIABANK COLPATRIA S.A. ANTES BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A identificada con NIT# 860034594, el cual para los efectos del presente contrato ostentará la calidad de Acreedor Financiero.



**Quinta:** Qué es voluntad de las partes por medio del presente documento realizar la modificación integral al fideicomiso FC PROYECTO VIRREY 88 para llevar a cabo el desarrollo de la fase constructiva del PROYECTO.

### Consideraciones

**Primera:** Que para acometer las finalidades pretendidas se acude a un esquema fiduciario integrado por el presente Contrato de Fiducia y Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas, a través de los cuales se interactúa de la siguiente manera:

- A. Fideicomiso Inmobiliario: Corresponde al presente patrimonio autónomo constituido mediante el presente contrato, mediante el cual el Fideicomitente – Constructor 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.
  
- B. Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas: Es el contrato que el Fideicomitente- Constructor en calidad de constituyente celebró con Alianza Fiduciaria S.A, cuyo objeto consistió en la administración de los recursos que entreguen los interesados en adquirir unidades inmobiliarias en el Proyecto, y la entrega de dichos recursos al Fideicomiso Inmobiliario, una vez el Fideicomitente- Constructor como constituyente acredite ante Alianza, el cumplimiento de las condiciones de desembolso establecidas en el mencionado contrato, a través del cual el Fideicomitente- Constructor, como constituyente, adelanta la fase de preventas, esto es, la Fase Pre – Constructiva del Proyecto.

**Segunda:** Que por lo anterior, la Fiduciaria recibirá y administrará los recursos de los terceros que se vinculen al presente Fideicomiso Inmobiliario en calidad de Adquirientes y entregará dichos recursos al Fideicomitente - Constructor al cumplimiento de las Condiciones de Inicio en el presente contrato, para que el Fideicomitente - Constructor desarrolle el Proyecto.

**Tercera:** Con la suscripción del presente instrumento el Fideicomitente - Constructor instruyen y manifiestan de manera irrevocable a ALIANZA para que sea el Fideicomitente - Constructor quien imparta las instrucciones que se requieran en desarrollo del presente contrato fiduciario, por tanto aceptarán que las gestiones que adelante ALIANZA se limitarán a dar cumplimiento a las instrucciones del presente contrato y a aquellas que imparta el fideicomitente indicado, por lo que asumen las consecuencias derivadas de las mismas y por ello, carecen de la potestad de iniciar cualquier reclamación derivada directa o indirectamente de la presente estipulación en contra de ALIANZA que se pudiere derivar directa o indirectamente de las facultades aquí mencionadas. El Fideicomitente - Constructor saldrá a la defensa de ALIANZA y del FIDEICOMISO respecto de los perjuicios derivados de cualquier reclamación que se ocasione por cualquier concepto respecto de las instrucciones que imparta en desarrollo del FIDEICOMISO y en todo caso se obliga a sustituir a la FIDUCIARIA y al FIDEICOMISO económica y procesalmente en todos los aspectos relacionados con el asunto.



## Cláusulas

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

- 1.1. La Inversión y administración de los Recursos en el Fondo;
- 1.2. La vinculación del (los) Adquirente(s) a las fases del Proyecto con el propósito de derivar en la adquisición de uno o varios Activo(s) Inmobiliario(s).
- 1.3. La entrega al Fideicomitente - Constructor de los Recursos una vez se acredite a Alianza el cumplimiento íntegro de todas las Condiciones de Inicio para cada una de las etapas del Proyecto.
- 1.4. La verificación del cumplimiento de las Condiciones de Inicio por parte de Alianza, para cada una de las etapas del Proyecto.
- 1.5. La administración del Inmueble y de los demás bienes que ingresen al Fideicomiso Inmobiliario con destino al desarrollo del Proyecto.
- 1.6. Atender las instrucciones de pago o giro que indique el Fideicomitente - Constructor para el desarrollo del Proyecto.
- 1.7. Transferir el(los) Activo(s) Inmobiliario(s) resultantes del Proyecto o de sus respectivas etapas a el (los) Adquirente(s) conforme lo instruya el Fideicomitente - Constructor y en los términos previstos en el Contrato de Fiducia.
- 1.8. Entregar al Beneficiario los Excedentes, Rentas o Utilidades que se encuentren en el Fideicomiso Inmobiliario al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todos los Activo(s) Inmobiliario(s) al (los) Adquirente(s) y se hayan cubierto todos los costos y gastos del Fideicomiso Inmobiliario.
- 1.9. Suscribir los documentos necesarios para la formalización del crédito constructor del Proyecto lo cual incluye, pero sin limitarse a títulos de deuda pagarés, carta de instrucciones, reglamento del crédito constructor y suscripción de cualquier garantía solicitada por el Acreedor Financiero del Proyecto.

### Finalidad del Contrato:

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

### Nota:

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

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

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

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

Para Tener en Cuenta: En atención a que los Recursos que se entreguen por el (los) Adherente(s) y el Fideicomitente - Constructor, serán invertidos en el Fondo, es claro que los mismos están sujetos a un riesgo de mercado que pueden generar un mayor valor (rendimientos) o una pérdida de capital, por lo cual dicho riesgo es asumido por el(los) Adquirente(s) y/o Fideicomitente - Constructor al momento de suscribir el correspondiente Contrato de Adhesión y el Contrato de Fiducia, según corresponda.

4. **Obligaciones y derechos de las Partes contratantes.**
  - 4.1. **Obligaciones Del Fideicomitente - Constructor.**
    - i. Salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley, respecto del (los) Inmueble(s) frente a Alianza, al (los) Adquirente(s) o a terceros a quienes Alianza transfiera inmuebles o Activo(s) Inmobiliario(s).
    - ii. Llevar a cabo de manera integral las actividades relacionadas con el control y administración de lavado de activos y financiación del terrorismo, en relación con las personas naturales y jurídicas que pretendan transferir inmuebles al Fideicomiso Inmobiliario, así como las que se identifican en el mencionado certificado en la cadena de tradición del inmueble respectivo.



- Todo de conformidad con las normas que al respecto le sean aplicables, según el tipo de entidad al que corresponda
- iii. Adelantar las gestiones tendientes a la transferencia del (los) Inmueble(s) al título que corresponda (adición en fiducia mercantil/compraventa/ o cualquier otro título traslativo del dominio), se realice con la posesión quieta, pacífica, ininterrumpida y de buena fe y a paz y salvo por todo concepto derivado de: (i) impuestos, tasas, contribuciones sean ellos nacionales, departamentales, municipales o distritales, (ii) todo concepto derivado del pago de servicios públicos.
  - iv. Liquidar, presentar, cancelar todos los impuestos y gastos, incluyendo los derivados del impuesto de delineación urbana y servicios públicos de (los) Inmueble(s) que ingrese(n) al Fideicomiso Inmobiliario durante toda su vigencia.  
Responder por las mejoras que se efectúen en el (los) Inmueble(s) fideicomitado(s) y en general por la construcción del Proyecto ante Alianza, (los) Adquirente(s) y ante terceros.
  - vi. Elaborar y entregar a Alianza el punto de equilibrio, la determinación de las Condiciones de Inicio, la prefactibilidad proyectada del mismo y mantener la solvencia económica necesaria para el desarrollo del Proyecto, de manera tal que no comprometa la responsabilidad de Alianza.
  - vii. Adelantar y responder ante Alianza y (los) Adquirente(s) por las actividades de desarrollo, construcción, diseño, comercialización obtención de licencias urbanísticas, gerencia, transferencia, constitución, de urbanizador responsable, levantamiento de gravámenes hipotecarios sobre los bienes fideicomitados y demás aspectos de índole de responsabilidad civil, laboral, fiscal, etc., incluyendo la asunción de responsabilidad extracontractual por todos los perjuicios que se acusaren a terceros con ocasión del desarrollo del Proyecto.
  - viii. Contratar bajo su propia cuenta, costo y responsabilidad: i) La persona que ejerza y cumpla con los requisitos y las funciones de supervisión técnica del Proyecto, conforme a lo dispuesto en la ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016; ii) El profesional independiente que cumpla con los requisitos establecidos en el Capítulo III Título VI de la Ley 400 de 1997 y demás normas que la modifiquen o 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.
  - ix. Garantizar, durante la vigencia del Fideicomiso Inmobiliario que la construcción del Proyecto, esté amparado por pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera que tendrá como tomador al Fideicomitente - Constructor y como beneficiario al Fideicomiso Inmobiliario, que ampare todos los riesgos de la construcción, el cumplimiento de las especificaciones y requerimientos técnicos y los riesgos descritos en el numeral 5.2.1.8 del Capítulo I, Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera; así como cumplir con las obligaciones a su cargo previstas en el artículo 8º de la Ley 1796 de 2016.
  - x. Entregar y elaborar bajo su exclusiva responsabilidad técnica y jurídica, así como instruir la firma de los documentos y escrituras públicas que legalmente Alianza como vocera del Fideicomiso Inmobiliario deba firmar en desarrollo de este contrato en su condición de propietaria fiduciaria del (los) Inmueble(s), documentos en los cuales se encuentran constitución de hipotecas que respalden la financiación del Proyecto, documentos de financiación del Proyecto en los casos en que el Fideicomiso Inmobiliario sea el titular de éste, el reglamento de propiedad horizontal, constitución de urbanización según sea el caso, servidumbre, de loteo o fraccionamiento necesarias para desarrollar el Proyecto y aquellas



56

- relacionadas con la segregación de las zonas de cesión, dichas minutas deberán ser remitidos a Alianza con antelación.
- xi. Dar cumplimiento a las disposiciones previstas en la Parte I Título III Capítulo I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera y al Manual de Publicidad en Negocios Fiduciarios Inmobiliarios entregado por Alianza en esta misma fecha.
  - xii. En caso de existir, publicar en la sala de ventas o de negocios del Fideicomitente - Constructor, (i) los afiches o carteles suministrados por Alianza en los cuales se detalla de manera sencilla el funcionamiento del Fideicomiso Inmobiliario y el papel que desempeña Alianza en ejecución del mismo, (ii) publicar al menos en tamaño original la Cartilla Informativa sobre Fiducia Inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera y al finalizar el Contrato de Fiducia retirar toda la publicidad del Proyecto en la cual se mencione a Alianza.
  - xiii. Entregar y obtener constancia de recibo por parte de (los) Adquirente(s) de los siguientes documentos: (i) copia del Contrato de Fiducia, (ii) ABC de negocios fiduciarios y (iii) reglamento del Fondo.
  - xiv. Certificar cada seis (6) meses a Alianza el cumplimiento a las disposiciones de publicidad señaladas en los numerales anteriores, así como entregar a Alianza por cualquier medio verificable la constancia de la entrega y recibo por parte del (los) Adquirente(s) documentos mencionados cuando así sea requerido por Alianza.
  - xv. Suministrar por intermedio del Interventor o de manera directa mediante escrito firmado por el representante legal y revisor fiscal trimestralmente a Alianza y a el (los) Adquirente(s) un reporte sobre el avance de obra, el estado del Proyecto, y/o cualquier otra información o circunstancia que afecte o modifique los términos del Contrato de Fiducia. Dicha certificación servirá como medio de legalización de los anticipos entregados al Fideicomitente - Constructor, en el evento que dichos anticipos hayan sido realizados.
  - xvi. Ejercer la custodia y tenencia del (los) Inmueble(s) desde el momento de la transferencia de este al Fideicomiso Inmobiliario hasta el momento de realizar la entrega definitiva del (los) Activo(s) Inmobiliario(s) a favor del (los) Adquirente(s) o hasta la liquidación del Fideicomiso Inmobiliario, según contrato de comodato precario que se suscribirá al momento de la transferencia del (los) Inmueble(s) al Fideicomiso Inmobiliario o Fideicomiso Lote, según corresponda. En desarrollo de lo anterior deberá:
    - a. Oponerse a toda medida preventiva, ejecutiva o acto de terceros contra dichos bienes tomada contra el (los) Inmueble(s).
    - b. Impartir las instrucciones tendientes a la protección de éstos y ante la falta de éstas responder por cualquier perjuicio, demanda o reclamación que surja con ocasión de dichas medidas o actos de terceros.
    - c. Mantener libre de ocupantes o bienes muebles tales como semovientes el (los) Inmueble(s).
    - d. Responder por actos propios en contra de los bienes del Fideicomiso Inmobiliario.
  - xvii. Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones de los contratistas y subcontratistas que intervengan en el desarrollo del Proyecto.
  - xviii. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, valores por cobrar a el (los) Adquirente(s) y en general toda la información financiera del Proyecto, incluido un control de la contabilidad de éste, por no ser esta una actividad del Fideicomiso Inmobiliario
  - xix. Tener a disposición de Alianza, cuando sea requerida por la autoridad tributaria competente, las declaraciones tributarias de retención en la fuente y de retención en la fuente por ICA,

- debidamente firmadas, presentadas y pagadas, así como los soportes que acompañan la liquidación de las retenciones practicadas producto de los giros ordenados en desarrollo del objeto del presente contrato, y cuando el negocio se liquide, certificar que el fideicomiso se encuentra a paz y salvo por concepto de impuestos, dicha certificación deberá estar suscrita por el Representante Legal del Fideicomitente - Constructor y su Revisor Fiscal.
- xx. 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.
  - xxi. Atender, instruir y responder cualquier reclamación o contingencia de orden judicial, extrajudicial, administrativa, laboral, fiscal, por estabilidad de obra o calidad de esta, o por responsabilidad civil derivada de la actividad de construcción, diseño, gerencia y promoción comercial o explotación del Proyecto, aún liquidado el Fideicomiso Inmobiliario, el incumplimiento de la obligación de impartir instrucciones al respecto, lo hará responsable de cualquier perjuicio, demanda o reclamación que surja con ocasión de dichos hechos o actos de terceros.
  - xxii. Designar el abogado a quien Alianza deberá otorgar poder para que intervenga en procesos de cualquier orden (judicial, arbitral, administrativo, conciliaciones, etc.) en los cuales Alianza sea citada o deba intervenir directamente como entidad fiduciaria y/o como vocera del Fideicomiso Inmobiliario y definir la orientación que deberá darse al proceso, en desarrollo de lo anterior deberá suministrar los recursos para el pago de los honorarios, costas, gastos judiciales.
  - xxiii. Asumir y sustituir económica y procesalmente todos los costos y gastos que se generen para atender las reclamaciones presentadas en contra de Alianza y el Fideicomiso Inmobiliario en ejecución del Contrato de Fiducia.
  - xxiv. Coordinar y adelantar las gestiones de la presentación, trámite, prorrateo y subrogación de los créditos individuales que otorguen las entidades financieras vigiladas por la Superintendencia Financiera que financien el proyecto, según corresponda y aplique, así como responder frente a el (los) Adquirente(s), frente al Acreedor Financiero o acreedor hipotecario y frente a cualquier tercero por la omisión de estas obligaciones.
  - xxv. Efectuar la entrega definitiva del (los) Activo(s) Inmobiliario(s) al (los) Adquirente(s) conforme las especificaciones ofrecidas.
  - xxvi. Efectuar la entrega definitiva de las obras de urbanismo, las zonas de cesión y los servicios públicos del Proyecto.
  - xxvii. Contratar y asumir el pago del abogado que realice el estudio de títulos del (los) Inmueble(s) que deban incrementar el Fideicomiso Inmobiliario.
  - xxviii. Entregar al administrador definitivo, conforme con las especificaciones ofrecidas a el (los) Adquirente(s), los bienes comunes de uso y goce general al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y transferido a el (los) Adquirente(s) un número de Activo(s) Inmobiliario(s) que represente por lo menos el cincuenta y uno (51%) por ciento de los coeficientes de copropiedad.
  - xxix. Gestionar y obtener las acometidas e instalación de servicios públicos domiciliarios para el Proyecto.
  - xxx. Realizar el manejo de la cartera del Proyecto y remitir a Alianza por cada Activo(s) Inmobiliario(s) que se deba escriturar a el (los) Adquirente(s), el paz y salvo correspondiente a los aportes efectuados por éstos. Lo descrito anteriormente no aplicará si Alianza como





- vocera del Fideicomiso Inmobiliario otorga un poder al Fideicomitente - Constructor para la suscripción de las escrituras de transferencia.
- xxxi. Presentar a Alianza, cada seis (6) meses, contados a partir del cumplimiento de las Condiciones de Inicio, una certificación suscrita por el representante legal y el revisor fiscal del Fideicomitente - Constructor 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.
  - xxxii. Instruir el otorgamiento de las escrituras públicas mediante las cuales se transfiera al Título Jurídico dispuesto en la caratula de este Contrato de Fiducia a favor de (los) Adquirente(s), el (los) Activo(s) Inmobiliario(s) que les correspondan, siempre y cuando el (los) Adquirente(s) respectivo se encuentre al día con sus aportes conforme al respectivo Contrato de Adhesión.
  - xxxiii. 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 6º de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016.
  - xxxiv. Entregar a la liquidación del Fideicomiso Inmobiliario los certificados de tradición de todos y cada uno de los inmuebles que lo conformaron en donde conste que el Fideicomiso Inmobiliario ya no es titular inscrito de los mismos, siendo una causal de impedimento de liquidación del fideicomiso el incumplimiento de esta obligación, generando en consecuencia la causación a favor de Alianza la comisión fiduciaria establecida en este contrato.
  - xxxv. Remitir de manera oportuna, adecuada y completa a Alianza la información necesaria con los soportes que se requieran para realizar los registros contables correspondientes, así como para el cumplimiento de las obligaciones de entrega de información establecidas en los subnumerales 6.1.4.2.13.2.1 y 6.2.1. de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, mencionando bajo juramento cuales mejoras corresponden a la Subcuenta Componente Comercial o a la Subcuenta Componente Inmobiliario Vivienda, según aplique.
  - xxxvi. Abstenerse de recibir directamente o por medio de sus agentes o empleados dinero, aportes, cuotas o anticipos del (los) Adquirente(s) correspondientes a los Activo(s) Inmobiliario(s).
  - xxxvii. Indicar al(los) Adquirente(s) que los Recursos deben ser consignados exclusivamente en las cuentas del Fondo, y en caso de que aplique entregar la documentación a que haya lugar.
  - xxxviii. Cumplir con las obligaciones establecidas en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.
  - xxxix. No efectuar ningún cambio al Contrato De Adhesión sin previo acuerdo con Alianza y los Adquirente(s).
    - xl. Instruir a Alianza en todos los eventos en que ésta se lo solicite por escrito y prestar el soporte técnico y administrativo.
    - xli. Pagar la comisión Fiduciaria, los gastos y costos del presente Contrato. Los perjuicios o reclamaciones de cualquier naturaleza que pudieren causarse con ocasión del no suministro oportuno del dinero serán de única y exclusiva responsabilidad del Fideicomitente - Constructor.
    - xlii. Entregar la información asociada a las políticas contables a aplicar, las cuales deben estar acordadas con lo dispuesto en Circular Externa 030 de 2017 de la Superintendencia Financiera para los negocios del Grupo 3 de NIIF, o en caso de que se defina que la contabilidad del negocio debe manejarse bajo los marcos normativos de NIIF grupo 1 o Grupo 2-Pymes. En caso de no recibir políticas por parte del cliente, Alianza implementará para la ejecución del Contrato las políticas adoptadas para esta tipología del negocio.



- xliii. Recopilar y entregar a Alianza directamente o a través de los canales tecnológicos dispuestos, el formulario de vinculación debidamente diligenciado y suscrito (manuscritamente, electrónica o digitalmente), de las personas que van a vincularse como Adquirente(s).
- xliv. Informar a el(los) Adquirente(s), que Alianza únicamente contabilizará los Recursos por cuenta del Adquirente(s) hasta tanto se surta el procedimiento de vinculación dispuesto por Alianza.
- xlv. Recibir de Alianza los Recursos y destinarlos exclusivamente a cubrir los costos totales del Proyecto, en el caso del cumplimiento de las Condiciones de Inicio.
- xlvi. Informar por escrito a Alianza dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie datos correspondientes a su dirección, domicilio, teléfonos, fax, razón social, representación legal, y en general, cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente Contrato.
- xlvii. Actualizar de conformidad con lo dispuesto en el numeral 4.2.2.2.1.6 del Capítulo IV, Título IV de la Parte I, de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera por lo menos una vez al año, los datos y estructura de propiedad, que por su naturaleza pudiesen cambiar, atendiendo al nivel del riesgo de cada cliente. Sin perjuicio de que Alianza se reserve el derecho de solicitar actualizaciones en un periodo inferior a un año, cuando ella lo considere necesario.
- xlviii. En los casos que aplique, entregar a Alianza los Contratos De Adhesión, debidamente diligenciados, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la suscripción de éstos, acompañados del formulario de vinculación debidamente diligenciado por cada uno del (los) Adquirente(s) y sus respectivos anexos.
- xlix. Liquidar a la tasa más alta legalmente autorizada, los intereses de mora que se causen por cada mes de retardo o proporcional a los días de mora, en caso de incumplimiento por parte de los Adquirente(s), liquidados tales intereses sobre el valor de la cuota o cuotas no aportadas, a favor del Fideicomitente - Constructor.
- Cumplir las obligaciones establecidas en cabeza del constructor responsable y enajenador, si aplica, previstos en la Ley 1796 de 2016.
- li. Acatar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares para la gestión de los riesgos asociados al presente Contrato y darlos a conocer a el(los) Adquirente(s).
- lii. Suscribir el pagaré en blanco con carta de instrucciones a favor de Alianza para garantizar el pago de comisiones fiduciarias, así como todos aquellos costos y gastos necesarios para la ejecución del Contrato.
- liii. Las demás establecidas en las normas vigentes para este tipo de contratos.
- liv. Impartir directa o por intermedio del Administrador de Cuenta las instrucciones de Inicio conforme el procedimiento establecido en presente Contrato de Fiducia y de conformidad con el anexo denominado Anexo Contrato Para La Utilización Del Servicio De Alianza En Línea en caso que aplique, desde el Portal Mi Fiducia, el cual hace parte integral del presente contrato y de conformidad con el manual de producto pagos masivos fideicomisos por portal de Alianza en Línea que se encuentra publicado en la página web ([www.alianzaenlinea.com.co](http://www.alianzaenlinea.com.co)).
- lv. Informar al Interventor los accesos y procedimientos de pagos establecidos en el Contrato Fiduciario, para efectos de las autorizaciones de las instrucciones de Inicio en el Fideicomiso Inmobiliario.

- lvi. 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.
- lvii. 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 - Constructor y/o los usuarios autorizados conforme el perfil asignado, incluyendo el Interventor, en consecuencia el Fideicomitente - Constructor reconoce como prueba de las operaciones o transacciones efectuadas, los registros electrónicos que se generen bajo sus claves, usuarios y/o contraseñas.

#### 4.2. Derechos Del Fideicomitente - Constructor.

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

#### 4.3. Obligaciones De Alianza

- i. Abstenerse de recibir Recursos de Adquirente(s) que no hayan surtido el proceso de vinculación o que, como resultado de éste, objetivamente decida no proceder con la Vinculación sin que tal decisión genere algún tipo de responsabilidad a su cargo.
- ii. Entregar los Recursos al Fideicomitente - Constructor siempre que haya acreditado el cumplimiento integral de las Condiciones de Inicio.
- iii. Recibir de los Adquirente(s) los Recursos que entreguen y administrarlos en el Fondo.
- iv. Realizar las gestiones relacionadas con el desarrollo del objeto del Contrato de Fiducia, siempre dentro de los límites de éste, y de acuerdo con las instrucciones que imparta quien ostente la calidad de Fideicomitente - Constructor para tales efectos.
- v. Llevar una contabilidad separada de los otros negocios fiduciarios y de la misma sociedad fiduciaria, con ocasión de los soportes que aporte el Fideicomitente - Constructor. Alianza proyectará la contabilidad del Contrato de Fiducia conforme los reportes que le sean entregados por el Fideicomitente - Constructor cuando sean requeridos, de acuerdo con las operaciones que se realicen en desarrollo del Contrato de Fiducia.
- vi. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses contados a partir de la celebración del presente Contrato de Fiducia, así como presentar la rendición final de cuentas al Fideicomitente - Constructor. Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada



- y enviada al correo electrónico suministrado por el Fideicomitente - Constructor en el presente Contrato de Fiducia, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del corte que se está informando
- vii. Aplicar la debida reserva de los datos, archivos e información que reciba para los fines del presente Contrato de Fiducia, conforme las normas de protección de datos personales.
  - viii. Acatar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares para la gestión de los riesgos asociados al presente Contrato de Fiducia.
  - ix. Informar a el (los) Adquirente(s) y al Fideicomitente - Constructor del cumplimiento de las Condiciones De Inicio y de la puesta a disposición de los Recursos a favor Fideicomitente - Constructor.
  - x. Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario, respecto de los bienes que forman parte del Fideicomiso Inmobiliario, en cuanto sea informada por el Fideicomitente - Constructor de los hechos o actos de terceros que originen la exigencia de tal ejercicio, todo sujeto a las instrucciones que al respecto imparta el Fideicomitente - Constructor sobre de las acciones que deba adelantar como vocera del Fideicomiso Inmobiliario.
  - xí. Contratar, conforme a las instrucciones que imparta el Fideicomitente - Constructor, los expertos que se requieran para defender o representar los intereses del Fideicomiso Inmobiliario.
  - xii. Pedir instrucciones al Fideicomitente - Constructor cuando en la ejecución del Contrato de Fiducia se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales.
  - xiii. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando se tengan fundadas dudas sobre la naturaleza y alcance de sus facultades y obligaciones o cuando deba apartarse de las autorizaciones contenidas en este Contrato de Fiducia, o cuando las circunstancias así lo exijan.
  - xiv. Informar al Fideicomitente - Constructor las circunstancias que surjan al momento de la ejecución del Contrato de Fiducia y que sean conocidas por ella, que puedan incidir de manera desfavorable en el desarrollo de este, con independencia de la ejecución del Proyecto.
  - xv. Invertir, durante toda la vigencia del Contrato de Fiducia las sumas entregadas por el (los) Adquirente(s) y las sumas de dinero del Fideicomiso Inmobiliario en los términos y condiciones establecidos en los Fondos administrados por Alianza,
  - xvi. Realizar una capacitación a los funcionarios del Fideicomitente - Constructor encargados de realizar la preventa del Proyecto, con el fin de explicar el diligenciamiento de los documentos correspondientes y el manejo de las tarjetas de recaudo de las cuotas de separación de cada unidad del Proyecto por parte del (los) Adquirente(s), para su consignación directamente en Bancos o a través de los medios virtuales o electrónicos habilitados por Alianza para tal fin, previo proceso de vinculación.
  - xvii. Informar al (los) Adquirente(s) y Acreedor Financiero, en caso de que aplique, acerca de la terminación del Contrato de Fiducia por causas contractuales o legales y proceder a la liquidación del Contrato de Fiducia y a la restitución de los bienes entregados, según corresponda, conforme a lo establecido en el Contrato de Fiducia.
  - xviii. Evaluar, valorar y verificar el cumplimiento de las Condiciones de Inicio conforme lo previsto en el Contrato Fiduciario.
  - xix. Las demás obligaciones necesarias para dar cumplimiento al objeto contractual estipulado.

#### 4.4. Derechos De Alianza

- i. Cobrar la comisión fiduciaria establecida a su favor.
  - ii. Descontar automáticamente de los recursos fideicomitidos, todos los costos, gastos y pagos, necesarios para el cumplimiento del objeto del Contrato de Fiducia y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo, defensa y terminación o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que su remuneración.
  - iii. Oponerse al ingreso de terceros, bien sea en calidad de Beneficiario, Fideicomitente - Constructor, inversionista o cualquier otra calidad, y el derecho a verificar la procedencia y el origen de los fondos que reciba bajo el presente Contrato.
  - iv. Renunciar a su gestión en los términos señalados en el artículo 1232 del Código de Comercio.
  - v. Solicitar cuando lo considere necesario, al Fideicomitente - Constructor y/o Adquirente(s) la información que considere pertinente para lograr la vinculación y conocimiento del cliente conforme las normas vigentes y procedimientos y políticas de Alianza, así como para llevar a cabo el intercambio de información tributaria con aquellos países con los cuales el Gobierno de Colombia tenga convenios vigentes.
  - vi. Abstenerse de realizar gestión alguna relacionada con el desarrollo del presente Contrato de Fiducia si al momento en que sea solicitada se está en mora en la cancelación de la comisión fiduciaria a que tiene derecho.
  - vii. Objetar la vinculación de cesionarios mediante comunicación escrita en dicho sentido dirigida al cedente, sin que para ello se requiera motivación alguna.
  - viii. Solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones a los textos de minutas y documentos legales que le sean enviados para su firma.
  - ix. Oponerse cuando así lo considere, a la solicitud de suscripción y de realización de peticiones legales ante las autoridades competentes cuando la ley permita su trámite por parte del Fideicomitente - Constructor.
5. **Entrega de Recursos al Fideicomitente - Constructor** Alianza entregará al Fideicomitente - Constructor los Recursos que integren el Contrato de Fiducia con destino al desarrollo del Proyecto, siempre y cuando; (i) se hubieren cumplido las Condiciones De Inicio Proyecto y (ii) hayan transcurrido quince (15) días hábiles después de la fecha de radicación necesaria para desarrollar actividades de anuncio y enajenación del proyecto.
6. **Cuándo Procede La Devolución De Recursos.** Procederá la devolución (a) por la no acreditación de las Condiciones de Inicio dentro del término de duración de la Fase Pre - Constructiva del Proyecto; (b) por desistimiento de (los) Adquirente(s); (c) por desistimiento del Fideicomitente - Constructor al (los) Adquirente(s) y (d) por incumplimiento del Fideicomitente - Constructor o de (los) Adquirente(s) a las obligaciones adquiridas mediante los Contratos de Adhesión.

Durante la Fase Constructiva los rendimientos pertenecerán al Fideicomitente - Constructor, por tanto, la devolución de los Recursos al (los) Adquirente(s) se realizará sin los rendimientos, previa aplicación del descuento de la comisión causada en el Fondo, descuento de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o

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

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

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

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

La Fase –Constructiva tendrá una duración igual al plazo indicado en la caratula. Dichos plazos podrán ser prorrogados por una (1) sola vez por un término de seis (6) meses.

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

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

En cuanto al desarrollo, diseño, comercialización, construcción, dotación, puesta en marcha del Proyecto, calidad o estabilidad de la obra, obtención de licencias para construir será de



responsabilidad directa del Fideicomitente - Constructor y será responsabilidad de este destinar los Recursos recibidos del(los) Adquirente(s) al desarrollo del Proyecto.

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

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

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

10. **Remuneración.** Alianza recibirá como remuneración por su gestión, la siguiente comisión:

- 10.1. Desde la fecha de firma del contrato y hasta que se decreta el cumplimiento de las condiciones de inicio del Proyecto, mensualmente, la suma equivalente a 1,5 salarios mínimos mensuales legales vigentes al momento de su pago, por mes o fracción a partir de la firma del contrato y hasta su liquidación, pagaderos dentro de los cinco (5) primeros días del mes siguiente al de su causación.
- 10.2. **Durante la Fase Constructiva:** Con posterioridad a la fecha de cumplimiento de las Condiciones de Inicio se cobrará una comisión correspondiente al cero punto treinta por ciento (0.30%) sobre el valor de las ventas del proyecto, indicadas por el cliente por valor de veinticinco mil millones doscientos cuarenta y dos millones setecientos treinta y seis mil pesos mcte (\$ 25.242.736.000,00), para un valor de comisión de setenta y cinco millones setecientos veintiocho mil doscientos ocho pesos mcte (\$ 75.728.208,00) dividida esta comisión en catorce (14) meses de la construcción, por valor mensual de cinco millones cuatrocientos nueve mil ciento cincuenta y ocho pesos Mcte (\$ 5.409.158,00). Esta comisión cubre hasta cien (100) pagos mensuales, cada pago adicional tendrá un costo de veinte mil pesos M/cte. (\$20.000) si se hace vía ACH. Si el valor de las ventas del proyecto aumenta en la ejecución del mismo, la diferencia de la comisión se calculará en la última cuota de pago de la fase Constructiva. Si la fase constructiva se da por terminada antes de pagar el valor total de la comisión de dicha fase, se generará una factura de cobro con el saldo pendiente de pago.

- 10.3. Una suma equivalente a (0.5) salario mínimo legal mensual vigente, por la suscripción de cada Otrosí al Contrato Fiduciario.
- 10.4. Una suma equivalente a (1) salario mínimo legal mensual vigente, por el registro de cada contrato de cesión de la calidad de Fideicomitente - Constructor, dicha comisión estará a cargo de quien solicite el registro de la calidad de Fideicomitente - Constructor.
- 10.5. Una suma de (\$6.500.00) por cada tarjeta adicional a los Activo(s) Inmobiliario(s).
- 10.6. Por 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 mínimos mensuales legales vigentes. Es entendido que la Fiduciaria continuará prestando su servicio y devengando la comisión fiduciaria hasta la fecha en que asuma su gestión el nuevo administrador fiduciario.
- 10.7. Por la asistencia del representante legal de Alianza a cualquier audiencia o diligencia judicial o extrajudicial de cualquier naturaleza relacionada con el Contrato Fiduciario, 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.
- 10.8. En el caso de que surjan en desarrollo del Contrato de Fiducia 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 - Constructor y Alianza.

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

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

El Fideicomitente - Constructor mediante la suscripción del presente Contrato Fiduciario, autoriza a Alianza para que emita electrónicamente la factura derivada de la comisión fiduciaria a la cuenta de correo electrónico [info@prosantafe.co](mailto:info@prosantafe.co) y que la misma le sea radicada a la mencionada cuenta de correo electrónico, así mismo, se compromete a contar y disponer de todos los elementos tecnológicos necesarios que le permitan acceder a la factura que le sea radicada en su cuenta de correo electrónico.

El Contrato contiene una obligación expresa, clara y exigible a favor de Alianza y a cargo del Fideicomitente - Constructor, por lo que el presente documento presta mérito ejecutivo respecto de las comisiones fiduciarias, costos y gastos del Fideicomiso. Para el cobro bastará la certificación suscrita por el representante legal de Alianza y su revisor fiscal o contador, en la que consten las sumas adeudadas, las cuales se causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la ley, no es necesario





requerimiento judicial o prejudicial para hacer exigible el presente Contrato Fiduciario, al que renuncian expresamente las Partes, así como a cualquier comunicación, notificación, autenticación o reconocimiento alguno. El valor del presente Contrato de Fiducia es el correspondiente a la comisión fiduciaria.

11. **Terminación del negocio fiduciario.** El Contrato terminará por las causales indicadas en el documento denominado "Definiciones y Estipulaciones tipo del del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión", el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato de Fiducia y se encuentra publicado en la página web de Alianza, [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co)
12. **Órganos asesores y/o administradores.** En el evento en que se encuentre registrado más de un Fideicomitente - Constructor con facultad de impartir instrucciones, todas las decisiones deberán adoptarse por unanimidad por parte de quienes ostenten la calidad de Fideicomitente - Constructor; a menos que éstos indiquen por escrito a Alianza que designan en uno solo la potestad de impartir órdenes.
13. **Gastos.** Corresponden a los establecidos en el documento denominado "Definiciones y Estipulaciones tipo del del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión", el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato de Fiducia y se encuentra publicado en la página web de Alianza, [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co)
14. **Gestión de riesgos.** Alianza aplicará, durante toda la vigencia del presente Contrato de Fiducia al Fideicomitente - Constructor, al Beneficiario, a los Adquirentes, a sus cesionarios desde su vinculación, y en general a los terceros que resulten partícipes en el desarrollo del presente Contrato Fiduciario, los procedimientos establecidos en el documento denominado "Definiciones y Estipulaciones tipo del del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión", el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato de Fiducia y se encuentra publicado en la página web de Alianza, [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co)
15. **Notificaciones.** Las Partes recibirán válidamente cualquier clase de notificación en las direcciones indicadas en la caratula del presente Contrato Fiduciario.

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

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

17. **Cesión del Contrato.** El presente Contrato de Fiducia se suscribe en atención a la calidad de las Partes y, por tanto, solo podrá cederse si se cuenta con previa  escrita de la parte cedida, del (los) Adquirente(s) y requerirán la aprobación del Acreedor Financiero mientras subsistan saldos insolutos del crédito constructor otorgado Fideicomiso Inmobiliario para el desarrollo del Proyecto.

En el evento en que el Fideicomitente - Constructor instruya a Alianza para que ceda su posición contractual de fiduciario, dicha cesión requerirá la previa aprobación de los Adquirentes, para lo cual se surtirá el procedimiento establecido en el artículo 66 del Decreto 663 de 1993, en caso de llevarse a cabo la cesión, el (los) Adquirente(s) que no acepten dicha cesión se podrán retirar sin que haya lugar al cobro de cualquier suma o sanción pactada como desistimiento.

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

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

18. **Consulta y Reporte a Transunión.** El Fideicomitente - Constructor o quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de Fideicomitente - Constructor autoriza a Alianza, a reportar, procesar, solicitar y divulgar a TRANSUNIÓN S.A., o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como clientes de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, al cumplimiento de sus obligaciones.

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

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

- 19.1. Implice cambios en las responsabilidades a cargo del Fideicomitente - Constructor.
- 19.2. Afecte los derechos del (los) Adquirente(s).



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

**NOTA:** Las modificaciones al presente Contrato de Fiducia que de cualquier manera puedan llegar a afectar los derechos contemplados a favor del Acreedor Financiero, deberán ser autorizadas por ésta previamente y por escrito.

20. **Nulidad Parcial.** Si cualquier disposición de este Contrato fuese prohibida, resultare nula, ineficaz o no pudiere hacerse exigible de conformidad con las leyes de la República de Colombia, las demás estipulaciones contenidas en el presente documento le sobrevivirán con sus plenos efectos vinculantes y obligatorios para el Fideicomitente - Constructor, el (los) Adquirente(s) y Alianza, a menos que la disposición prohibida, nula, ineficaz o inexigible fuese esencial al propio Contrato de Fiducia de manera que la interpretación o cumplimiento del mismo en ausencia de tal disposición no fuese posible.
21. **Solución de Controversias.** En caso de que surjan diferencias entre las Partes por razón o con ocasión del presente negocio jurídico, podrán ser resueltas por ellas a través de cualquier mecanismo dispuesto en la Ley 640 de 2001 y en todo caso, en cualquier momento podrán acudir a la justicia ordinaria colombiana.
22. **Manejo de Datos Personales.** De conformidad con lo establecido en la Ley 1266 de 2008, así como las normas que las modifiquen, sustituyan y/o deroguen, Alianza cuenta con política para el Tratamiento de los Datos Personales y en consecuencia, todo dato personal será tratado de conformidad con la política indicada, la cual se encuentra publicada en [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co). El Fideicomitente - Constructor, con la suscripción de este Contrato Fiduciario, autoriza a Alianza a recolectar, registrar, procesar, difundir, compilar, y a actualizar, los datos o información suministrada con ocasión del presente Contrato Fiduciario, sin vulnerar la obligación de confidencialidad prevista en este Contrato Fiduciario.

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

23. **Declaraciones.** Mediante la suscripción de este Contrato Fiduciario, el Fideicomitente - Constructor declara:



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

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

- ello a la suscripción del presente Contrato de Fiducia no se encuentran inmersos en procesos de extinción de dominio. Así mismo manifiesta que conoce y se compromete a cumplir en desarrollo del presente Contrato Fiduciario, el contenido de la Ley 1474 de 2011 "por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública" y la Ley 1778 de 2016 "por la cual se dictan normas sobre la responsabilidad de las personas jurídicas por actos de corrupción transnacional y se dictan otras disposiciones en materia de lucha contra la corrupción".
- q. Que Alianza realizó entrevista al Fideicomitente - Constructor, 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.
  - r. Que el Fideicomitente - Constructor y Alianza podrán acordar que la ejecución y operación del Contrato de Fiducia sea a través de canales tecnológicos, por lo que los documentos que Alianza llegue a requerir de parte del (los) Adquirente(s) o del mismo Fideicomitente - Constructor, serán tramitados a través de dichos canales de modo tal que los mismos puedan ser firmados mecánica, electrónica o digitalmente.
  - s. Que le fue informado y que conoce que en la página web [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co) se encuentra publicada la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, el ABC de negocios fiduciarios, el reglamento del Fondo, el modelo de este Contrato de Fiducia y el Contrato De Adhesión.
  - t. Que le fue informado, que conoce y que puede acceder a la herramienta tecnológica Mi Fiducia y como consecuencia de ello se acoge y acepta los términos y condiciones para su utilización (acuerdo marco para la utilización del servicio de alianza en línea) de que se encuentra alojado en la página Web <https://www.alianza.com.co/mi-fiducia>.
  - u. Que será de su total responsabilidad las operaciones que realice directamente, el Administrador De Cuenta o los usuarios creados por él en el portal Mi Fiducia, por lo cual toda operación que se cargue y valide en el referido portal se presume fue cargada directamente por él, en consecuencia, el Fideicomitente - Constructor reconoce como prueba de las operaciones o transacciones efectuadas, los registros electrónicos que se generen bajo sus claves, usuarios y/o contraseñas.
24. Desarrollo Constructivo. El Proyecto se desarrollará por medio del Fideicomiso Inmobiliario en 2 Fases; (i) Fase Constructiva y (ii) Fase Post- Constructiva.
25. Procedimiento Operativo de Pagos. Durante la Fase Constructiva Alianza pondrá a disposición del Constructor los Recursos junto con sus rendimientos, con la finalidad de que este los destine a la atención de la totalidad de los costos y gastos del Proyecto. Las solicitudes de giro deberán contar previo visto bueno del Interventor. Los recursos serán entregados al Fideicomitente - Constructor o a los terceros que éste indique según lo que indique la instrucción de giro, la cual será aplicada de acuerdo a los niveles de servicio de Alianza o dos días hábiles después de la fecha de la aprobación final en el portal, y en todo caso no antes de los quince (15) días siguientes a la radicación de los documentos necesarios para anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación del Proyecto, ante la autoridad competente. Para éstos fines el Fideicomitente - Constructor deberá:

- 25.1. Instruir los giros mediante la herramienta tecnológica desarrollada por la Fiduciaria denominada *Alianza en Línea* ([www.alianzaenlinea.com.co](http://www.alianzaenlinea.com.co)) adelantando el procedimiento de ingreso.
- 25.2. Suministrará los datos de la orden de giro que sean solicitados por el aplicativo para efectos del registro, aprobación y radicación final de la orden de giro.
- 25.3. Ejecutará el flujo de autorizaciones según los perfiles y usuarios establecidas en el aplicativo.

Agotado dicho procedimiento Alianza procederá a verificar:

- a. Autorizaciones y soportes: Los requisitos consistirán en elementos como las firmas registradas.
- b. 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 de éste. c) Concepto. d) Monto del pago. Las solicitudes de pago deben estar debidamente soportadas.
- c. Verificación de la existencia de recursos en el Fideicomiso Inmobiliario 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, si se requiere corrección o información adicional, éstos no serán efectuados y así será informado al Fideicomitente - Constructor.

NOTA: Alianza 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 Alianza deba realizar el pago respectivo.

No se recibirán órdenes de pago, soportes, autorizaciones o similares remitidas vía fax.

Los giros serán realizados por cuenta del Fideicomitente - Constructor, 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.

26. Beneficiarios. Los Beneficiarios en provecho de las cuales se celebra y ejecuta este Contrato de Fiducia, son de diferentes clases, según los intereses de cada una y de la fase en que se encuentre Fideicomiso Inmobiliario.

Durante la Fase Constructiva y Pos-Constructiva, serán Beneficiarios el (los) Adquirente(s) y su beneficio corresponde al (los) Activo(s) Inmobiliario(s) se encuentra(n) indicado(s) en cada Contrato de Adhesión debidamente suscrito, siempre y cuando el (los) Adquirente(s) se encuentre al día con sus aportes.

Así mismo será Beneficiario el Fideicomitente - Constructor al momento de liquidar la Fase Constructiva y el Fideicomiso Inmobiliario, siempre y cuando se hayan atendido los Costos y Gastos, y se haya hecho entrega de los beneficiarios pactados en este Contrato de Fiducia.

Estos beneficios estarán representados en las Excedentes, Rentas o Utilidades del Proyecto, en el momento de liquidarse la Fase Constructiva.

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

27.1. Suscribir la documentación y solicitudes de trámites que legalmente le correspondan en su condición de propietario fiduciario, y que se requieran para el desarrollo del Proyecto, documentos en los cuales se encuentran constitución de hipotecas que respalden la financiación del Proyecto, documentos de financiación del Proyecto en los casos en que el Fideicomiso Inmobiliario sea el titular de éste, el reglamento de propiedad horizontal, constitución de urbanización según sea el caso, servidumbre, y de loteo o fraccionamiento necesarias para desarrollar el Proyecto y aquellas relacionadas con la segregación de las zonas de cesión, en los casos en que el Fideicomitente - Constructor no pueda suscribirlos directamente, según lo establecido en el decreto 1469 de 2010 que derogó parcialmente el Decreto 564 del 2006, excepto los artículos 122 a 131 o la normatividad que se encuentre vigente expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o la autoridad competente, y demás que las modifiquen o adicionen.

27.2. Recibir con destino al Fideicomiso Inmobiliario los recursos provenientes del crédito constructor que el Fideicomitente - Constructor obtenga o trámite 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 Acreedor Financiero al Fideicomitente - Constructor, por razones de eficiencia y costos.

27.3. Realizar con cargo y hasta la concurrencia de los recursos del Fideicomiso Inmobiliario y una vez cumplidas las Condiciones de Inicio los pagos que instruya el Fideicomitente – Constructor, en el siguiente orden de preferencia, pagos que se efectuaran de manera preferente al reconocimiento de beneficios o excedentes:

a) Comisiones fiduciarias, Costos y Gastos del Fideicomiso Inmobiliario.

b) Giros ordenados 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) Pago de beneficios o excedentes de conformidad con lo previsto en el presente Contrato de Fiducia.

En desarrollo del numeral de la presente cláusula, Alianza en su calidad de vocera del Fideicomiso sólo podrá adquirir nuevas acreencias, previa aprobación escrita del acreedor financiero

27.4. De acuerdo con las instrucciones impartidas por el Fideicomitente – Constructor, otorgar las escrituras mediante las cuales se transfiera al Título Jurídico dispuesto en este Contrato de Fiducia a favor del (los) Adquiriente(s) del (los) Activo(s) Inmobiliario(s) siempre y cuando el (los) Adquiriente(s) respectivo se encuentre al día con sus aportes conforme al respectivo Contrato de Adhesión. En dichas escrituras Alianza dejará constancia de las obligaciones de saneamiento a cargo del Fideicomitente – Constructor, así como en cualquier otra escritura pública mediante la cual se transfieran los bienes fideicomitados.

27.5. Conforme las disposiciones de la Superintendencia Financiera de Colombia (Circular Externa 30 de 2017), los ingresos obtenidos por la enajenación de los Activo(s)





- Inmobiliario(s) resultantes del Proyecto serán registrados en el Fideicomiso Inmobiliario, una vez se haya suscrito la escritura pública de transferencia por parte del Fideicomiso Inmobiliario respecto del correspondiente Activo(s) Inmobiliario(s) a favor de los (los) Adquirente(s).
- 27.6. Aperturar una inversión en el Fondo a nombre del (los) Adquirente(s) a la cual serán trasladados los recursos correspondientes al saldo existente a su favor como consecuencia de la liquidación del Fideicomiso Inmobiliario, por el desistimiento del (los) Adquirente(s), respecto de los cuales haya transcurrido un (1) mes desde la fecha en que el (los) Adquirente(s) haya manifestado su voluntad de desistimiento o que la Alianza le haya informado a del (los) Adquirente(s) sobre el no cumplimiento de las Condiciones De Inicio, sin que el respectivo Adquirente(s) le haya informado a Alianza la cuenta bancaria a la cual debe consignar los recursos que le correspondan.
- 27.7. Certifique por parte del Contador Público y/o Revisor Fiscal de Alianza, en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 24 del Decreto Reglamentario 2755 de 2003, con la constancia del valor de las utilidades obtenidas durante el respectivo ejercicio gravable, por concepto de la enajenación de los Activo(s) Inmobiliario(s) resultantes del desarrollo del Proyecto de Vivienda de Interés Social, cuando la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN lo solicite.
- 27.8. Por instrucción del Fideicomitente – Constructor, suscribir los documentos necesarios para la formalización del crédito constructor del Proyecto lo cual incluye, pero sin limitarse a títulos de deuda pagarés, carta de instrucciones, reglamento del crédito constructor y suscripción de cualquier garantía solicitada por el Acreedor Financiero del Proyecto.
28. **Excedentes, Rentas o Utilidades:** Los excedentes que puedan producir los bienes fideicomitados o los que puedan resultar en el Fideicomiso Inmobiliario al momento de la liquidación de la Fase Constructiva del proyecto serán para el Fideicomitente – Constructor, después de pagar los pasivos del Fideicomiso Inmobiliario, de levantar los gravámenes que pesen sobre los bienes del Fideicomiso Inmobiliario y haber cancelado la remuneración y los demás Costos y Gastos del Fideicomiso Inmobiliario y haber hecho las transferencias a que hubiere lugar a el (los) Adquirente(s).
29. **Interventoría:** El Proyecto tendrá un Interventor de carácter técnico y administrativo designado por el Fideicomitente – Constructor que cumpla con las condiciones mínimas establecidas el Decreto 2090 de 1.989, y que cumpla las funciones de supervisor técnico en los términos establecidos en la Ley 400 de 1997 y la Ley 1796 de 2016. El interventor será independiente del Fideicomitente – Constructor, por lo que no podrá ser empleado, socio, accionista, controlada, controlante, matriz o subordinada o tener parentesco en hasta el cuarto grado de consanguinidad o primero civil o primero de afinidad u ostentar la calidad de compañero permanente o sus representantes legales del Fideicomitente – Constructor, o encontrarse inmerso en cualquiera de los supuestos de que trata el parágrafo segundo del artículo 44 de la Ley 964 de 2005, o en situaciones de conflicto de interés, todo lo cual será certificado por el Interventor ante Alianza bajo la gravedad de juramento. La designación de dicho Interventor es necesaria para acreditar el cumplimiento de las Condiciones De Inicio. Alianza se reserva la facultad de objetar al Interventor por agotamiento al procedimiento de vinculación o conocimiento del cliente; y/o por experiencias negativas en anteriores

proyectos inmobiliarios desarrollados mediante esquemas fiduciarios administrados por Alianza, o por no acreditarse la idoneidad para ejercer dicha función.

30. **Anexos.** Con la suscripción de este Contrato, las Partes vinculan al texto de este los siguientes documentos:
- a. Definiciones y Estipulaciones tipo del del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión.
  - b. Anexo Contrato Para La Utilización Del Servicio De Alianza En Línea

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

El Contrato se suscribe manuscritamente/digital/electrónicamente el primer (1) día del mes de marzo de dos mil veinticuatro (2024).

La Fiduciaria

**Juan Carlos Castilla Martínez**  
Representante Legal  
Alianza Fiduciaria S.A.

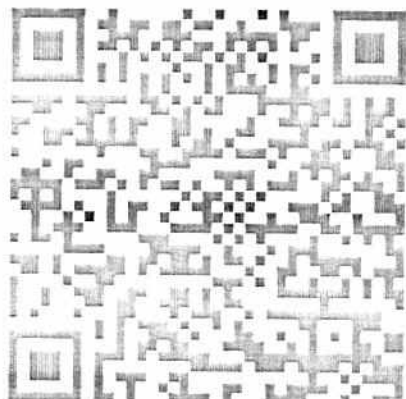
Fideicomitente – Constructor

**Felipe Velásquez Piedrahita**  
Representante Legal  
Promotora de Construcciones Santafé S.A.S.

HOJA DE FIRMANTES

68

| NOMBRE Y TELÉFONO                                | TELÉFONO                                 | FECHA Y HORA | IDENTIFICADOR  |
|--|--|--------------|--|
| JUAN CARLOS CASTILLA<br>jcastilla@alianza.com.co | +57 3160514567<br>07-March-2024 09:10:44 | 1213         | 39a85c58-a4d8-474d-913b-f7e85a54ddc9.wav<br>3CAA33B6D81F384956D0F1E8E3DD589CAF34AF02 |
| Felipe Velásquez Piedrahita<br>fv@prosantafe.co  | +57 3106975696<br>11-March-2024 09:12:15 | 5141         | c492e00b-a560-4ec8-86a7-ach93191ccc4.wav<br>BFE7C65B34A4E23AACAB91F3EDD74A5A4E534B55 |



## MODIFICACION INTEGRAL FIDEICOMISO FC PROYECTO VIRREY 88

Creado por: Sandra Monica Noreña Montoya (snorena@alianza.com.co)  
Fecha creación: 06/March/2024 15:00:37  
País: Colombia  
Móvil - Fijo: 57 3057121244  
Id Transacción: 5e7ab739-08da-4a1b-a3f0-92db6f2120e8

### Detalle de la evidencia digital

1. Sandra Monica Noreña Montoya (snorena@alianza.com.co) ha creado el documento con nombre MODIFICACION INTEGRAL FIDEICOMISO FC PROYECTO VIRREY 88. 06/March/2024 15:00:37
2. El documento se ha enviado por correo electrónico a Felipe Velásquez Piedrahita (fv@prosantafe.co) para su firma. 06/March/2024 15:00:37
3. El documento se ha enviado por correo electrónico a JUAN CARLOS CASTILLA MARTINEZ (jcastilla@alianza.com.co) para su firma. 06/March/2024 15:00:38
4. Firmante JUAN CARLOS CASTILLA (jcastilla@alianza.com.co) revisa sus datos personales y avanza a FIRMAR. 07/March/2024 09:10:09 - Dirección IP: 190.242.36.50
5. Firmante JUAN CARLOS CASTILLA MARTINEZ (jcastilla@alianza.com.co) termina proceso de FIRMA en forma exitosa con código de validación: 1213 ( +573160514567 ). 07/March/2024 09:10:50
6. Firmante Felipe Velásquez Piedrahita (fv@prosantafe.co) acepta acuerdo de comunicaciones y contenido del documento a firmar. 11/March/2024 09:11:34
7. Firmante Felipe Velásquez Piedrahita (fv@prosantafe.co) revisa sus datos personales y avanza a FIRMAR. 11/March/2024 09:11:38 - Dirección IP: 190.146.131.249
8. Firmante Felipe Velásquez Piedrahita (fv@prosantafe.co) termina proceso de FIRMA en forma exitosa con código de validación: 5141 ( +573106975696 ). 11/March/2024 09:12:18



**ESPECIFICACIONES TÉCNICAS**

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

137

**1. IDENTIFICACIÓN**

PROYECTO: BOSQUE VIRREY  
 ESTRATO: 6 No. de unidades de vivienda: 24  
 DIRECCIÓN: KRA 19A 88 38  
 CONSTRUCTORA: PROMOTORA DE CONSTRUCCIONES SANTA FE SAS PROSANTA FE SAS  
 FECHA (dd-mm-aa): 29/01/2024

**2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO**

**2.1. CIMENTACIÓN**

Descripción técnica y materiales utilizados:

Cimentación combinada conformada por una placa de tipo macizo con vigas descolgadas y pilotes preacabados fundido in situ

**2.2. PILOTES**

SI

NO

Tipo de pilotaje utilizado:

Pilotes preacabados fundido in situ

**2.3. ESTRUCTURA**

Tipo de estructura y descripción técnica:

Porticos en concreto y losas aligeradas

**2.4. MAMPOSTERÍA**

**2.4.1. LADRILLO A LA VISTA**

SI

NO

Tipo de ladrillo y localización:

**2.4.2. BLOQUE**

SI

NO

Tipo de bloque y localización:

**2.4.3. OTRAS DIVISIONES**

SI

NO

Tipo de división y localización:

**2.5. PAÑETES**

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

Pañete en muros divisorios en bloque

**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:  
Ladrillo a la vista, ventanería en aluminio y vidrio

2.8. PISOS AREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:  
Porcelanato o similar

2.9. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:  
Placa en concreto mas- Impermeabilización

2.10. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:  
Estructura en concreto reforzado. Acabado en porcelanato o similar

2.11. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:  
No aplica

2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:  
Estructura en concreto reforzado, con paredes y pisos impermeabilizados

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

Características:

- 3.1. ASCENSOR  SI  NO
- 3.2. VIDEO CAMARAS  SI  NO
- 3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS  SI  NO
- 3.4. PARQUE INFANTIL  SI  NO
- 3.5. SALÓN COMUNAL  SI  NO
- 3.6. GIMNASIO  SI  NO
- 3.7. SAUNA  SI  NO
- 3.8. TURCOS  SI  NO
- 3.9. PISCINA  SI  NO
- 3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS  SI  NO
- 3.11. PARQUEO VISITANTES  SI  NO
- 3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA  SI  NO
- 3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA  SI  NO

Dos ascensores

Uno en sotano

4. ESPECIFICACIONES DE LAS AREAS PRIVADAS

4.1. CARPINTERÍA

4.1.1. CLOSET

SI  NO

Características y materiales a utilizar:

Puertas y entrepaños en madekor de 15mm. Vestier sin puertas

139

4.1.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS

SI  NO

Características y materiales a utilizar:

Entamboradas en madecor

4.1.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL

Características y materiales a utilizar:

Entamboradas en madecor

4.2. ACABADOS PISOS

Materiales a utilizar :

4.2.1. ZONAS SOCIALES

Madera laminada

4.2.2. HALL'S

Madera laminada

4.2.3. HABITACIONES

Madera laminada

4.2.4. COCINAS

Porcelanato o similar

4.2.5. PATIOS

Enchape 1/4 26 o similar

4.3. ACABADOS MUROS

Materiales a utilizar:

4.3.1. ZONAS SOCIALES

Pañete, estuco y pintura

4.3.2. HABITACIONES

Pañete, estuco y pintura

4.3.3. COCINAS

Pañete, estuco y pintura

4.3.4. PATIOS

Pañete, estuco y pintura

4.4. COCINAS

Características:

4.4.1. HORNO

SI

NO

Electrico

4.4.2. ESTUFA

SI

NO

A gas 4 puestos

4.4.3. MUEBLE

SI

NO

En madecor o similaar

4.4.4. MESÓN

SI

NO

Granito o quartzstone o similar

4.4.5. CALENTADOR

SI

NO

Se entrega sistema central de calentamiento de agua con calderin

4.4.6. LAVADERO

SI

NO

No aplica para areas de 48m2 y 50m2

4.5. BAÑOS

Características:

4.5.1. MUEBLE

SI

NO

En madecor o similar

4.5.2. ENCHAPE PISO

SI

NO

Porcelanato

4.5.3. ENCHAPE PARED

SI

NO

Cabina ducha Altura aprx 2.40 mt. Paredes fuera de ducha altura 1.20 mt. Encima del enchape estuco y pintura

4.5.4. DIVISIÓN BAÑO

SI

NO

Vidrio templado

4.5.5. ESPEJO

SI

NO

En cristal

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

|  |  |                                 |  |                     |
|--|--|---------------------------------|--|---------------------|
| <b>CURADORA URBANA No. 5 - Bogotá D.C.</b>     |  |                                 | No. de Radicación:<br><b>11001-5-23-2295</b> |                     |
| ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO                     |  |                                 | Radicado SNR<br><b>11001-5-23-1259</b>       |                     |
| Acto Administrativo No. <b>11001-5-24-0329</b> |  |                                 | Fecha de Radicación:<br><b>28-sep.-2023</b>  | PAGINA.<br><b>1</b> |
| FECHA DE EXPEDICIÓN:<br><b>14-feb.-2024</b>    | FECHA DE EJECUTORIA:<br><b>19 FEB 2024</b> | VIGENCIA:<br><b>19 FEB 2027</b> | Fecha Debida Forma<br><b>03-oct.-2023</b>    |                     |

La Curadora Urbana No.5 de Bogotá D.C., ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO, en ejercicio de las facultades legales que la confieren la Ley 388 de Julio 18 de 1997, su Decreto reglamentario 1077 de 2015, el Decreto Distrital 345 de 2021 y en consideración del alcance y características de la solicitud radicada

**RESUELVE:**

Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de OBRA NUEVA, CERRAMIENTO en el predio urbano, estrato: 6 localizado en la dirección KR 19 A 88 38 Actual - Chlp:AAA0096ACXS - Matrícula Inmobiliaria:50C853621 de la localidad de Chapinero- para el EDIFICIO BOSQUE VIRREY en siete (7) pisos de altura, semisótano y un sótano, para 24 unidades de uso residencial - multifamiliar (No VIS), con 36 estacionamientos privados conformados por cuatro (4) duplicadores (8 cupos) y 28 cupos individuales; dos (2) estacionamientos para visitantes, de los cuales un cupo es para personas en condición de discapacidad y un cupo es preferencial para vehículos eléctricos y/o cero emisiones, 45 cupos para bicicletas y 20 depósitos. Se autorizan los cerramientos en las zonas de los aislamientos laterales y posterior, según planos. Titulares: En Calidad de Fideicomitente PROSANTAFE SAS, Fideicomitente del Fideicomiso FC Proyecto Virrey 88 NIT 800211016-5 Representante Legal FELIPE VELASQUEZ PIEDRAHITA CC 1136879327 Constructor Responsable: PEDRO ORLANDO MELENDEZ Con CC :14318519 Mat: 2520234566. Urbanización: EL CHICÓ, Manzana: 10 Lote(s): 9 con las siguientes características básicas:

**MAPA NORMATIVO**

|                 |                         |                       |  |
|-----------------|-------------------------|-----------------------|--|
| 1.1 DECRETO:    | POT-Dec 555/2021 ✓      | UPL No:24 - Chapinero | CODIGO UPL:C/7-9 TA ✓                  |
| AREA ACTIVIDAD: | PROXIMIDAD              | Act. Estratégicas     | No Aplica                              |
| TRATAMIENTO:    | CONSOLIDACIÓN           | ZONA:                 | AAP - GENERADORA DE SOPORTES URBANOS   |
| 1.2 ZN RIESGO:  | REMOCION EN MASA:Baja ✓ | INUNDACION:No         | 1.3 MICRO - ZONIFICACION: LACUSTRE-200 |

**2. ANTECEDENTES**

|                     |                              |         |                   |                   |
|---------------------|------------------------------|---------|-------------------|-------------------|
| Expediente Anterior | Acto Administrativo Anterior | Trámite | Fecha Expedición: | Fecha Ejecutoria: |
|---------------------|------------------------------|---------|-------------------|-------------------|

**3. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO**

|  |                  |
|--|------------------|
| 3.1 NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO: EDIFICIO BOSQUE VIRREY ✓ | 3.2 Estrato: 6 ✓ |
|--|------------------|

**3.1 ESTACIONAMIENTO**

| USO                         | NO UNIDADES | PRIV/RESID | VISIT/PUBLIC | Depositos | Cupos |
|-----------------------------|-------------|------------|--------------|-----------|-------|
| RESIDENCIAL - MULTIFAMILIAR | No Aplica   | 24 ✓       | 36 ✓         | 2 ✓       | 45    |
| Sistema: Loteo Individual   | Total       | 24         | 36           | 2         | 20    |
|                             |             |            |              |           | 0     |
|                             |             |            |              |           | 0     |
|                             |             |            |              |           | 1     |
|                             |             |            |              |           | 0     |

**4. CUADRO DE ÁREAS**

| PROYECTO/ARQUITECTÓNICO          | USO              | Obra Nueva | Ampliación    | SUBTOTAL  | Adecuación      | Modific.   | Reforzarm.  | TOTAL    |
|----------------------------------|------------------|------------|---------------|---|-----------------|------------|-------------|----------|
| LOTE: 722 ✓                      | VIVIENDA         | 3.739,24   | 0,00          | 3.739,24  | 0,00            | 0,00       | 0,00        | 3.739,24 |
| SÓTANO(S): 722                   | COMERCIO         | 0,00       | 0,00          | 0,00  | 0,00            | 0,00       | 0,00        | 0,00     |
| SEMISÓTANO: 600,23               | OFIC/SERV        | 0,00       | 0,00          | 0,00  | 0,00            | 0,00       | 0,00        | 0,00     |
| PRIMER PISO: 436                 | INSTIT/DOTAC     | 0,00       | 0,00          | 0,00  | 0,00            | 0,00       | 0,00        | 0,00     |
| PISOS RESTANTES: 1981,01         | INDUSTRIA        | 0,00       | 0,00          | 0,00  | 0,00            | 0,00       | 0,00        | 0,00     |
| LIBRE PRIMER PISO: 286,00        | TOTAL INTERV     | 3.739,24   | 0,00          | 3.739,24  | 0,00            | 0,00       | 0,00        | 3.739,24 |
| <b>TOTAL CONSTRUIDO: 3739,24</b> | GEST ANT         | 0          | AREA DISM/DEM | 0   | Tot Const       | 3739,24    | CERRAM. MTS | 0        |
| VIVIENDA NO VIS/NO VIP           | No. Unidades: 24 | Area (m2): | 3739,24       | VIVIENDA VIS  | No. Unidades: 0 | Area (m2): | 0           | 0        |
| VIVIENDA VIP                     | No. Unidades: 0  | Area (m2): | 0             | CARGAS VIS  | Unidades: 0     | Area (m2): | 0           | 0        |
| CARGAS VIP                       | No Unidades: 0   | Area (m2): | 0             | Los datos registrados están incluidos dentro del total del área y unidades de vivienda del proyecto |                 |            |             |          |

**5. EDIFICABILIDAD**

| 5.1 VOLUMEN                 |                    | 5.2 ELEMENTOS RELACIONADOS CON EL PISO PÚBLICO                     |           | 5.3 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS     |                   |                       |
|-----------------------------|--------------------|--|-----------|----------------------------------|-------------------|-----------------------|
|                             |                    | a. ANTEJARDIN  |           | b. AISLAMIENTO                   |                   | AISLADA               |
| a. No PISOS HABITABLES      | 7                  |  |           | LATERAL                          | 4.01 M.           | A partir del 2do Piso |
| b. ALTURA MAX EN METROS     | 24.20 M.           | 5.00 M. POR KR 19 A  |           | POSTERIOR                        | 6.00 M.           | Terreno               |
| c. SÓTANOS                  | 1                  |  |           | PATIOS                           | 3.23 M. x 3.91 M. | Terreno               |
| d. SEMISÓTANO               | SI                 | b. CERRAMIENTO   |           | 5.6 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO |                   |                       |
| e. No. EDIFICIOS            | 1                  | Altura:NO APLICA mts-Longitud mts 0                                |           | DESTINACION.                     | %                 | Mts².                 |
| f. PISO NO HABITABLE        | No                 | c.VOLADIZO   |           | ZONAS RECREATIVAS.               | 56                | 139,37                |
| g. AREA BAJO CUBIERTA INCL. | No                 | 0.80 M. POR KR 19 A  |           | SERVICIOS COMUNALES              | 92                | 228,56                |
| h. INDICE DE OCUPACIÓN.     | RESULTANTE         |  |           | ESTAC. ADICIONALES               | NO PLANTEA        |                       |
| i. DICE DE CONSTRUCCIÓN.    | 3.248              | n. DIMENSION DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PUBLICOS |           | 0                                |                   |                       |
| <b>5.4 ESTRUCTURAS</b>      |                    |  |           |                                  |                   |                       |
| TIPO DE CIMENTACIÓN.        | Pilotes            | TIPO DE ESTRUCTURA   | Combinado |                                  |                   |                       |
| MÉTODO DE DISEÑO            | RESISTENCIA ULTIMA | GRADO ELEM NO ESTR.  | Bajo      |                                  |                   |                       |
| FUERZA HORIZ EQUIVALENTE    | No                 | MODAL  | No        |                                  |                   |                       |
| OTROS                       |                    |  |           |                                  |                   |                       |

**6. PRECISIONES**

VIGENCIA Y PRÓRROGA: LAS LICENCIAS TENDRAN UNA VIGENCIA MAXIMA DE TREINTA Y SEIS (36) MESES DECRETO 1783/21 PRORROGABLES POR UNA SOLA VEZ POR UN PLAZO ADICIONAL DE DOCE (12) MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU EJECUTORIA.  
 Área y linderos del lote objeto de la solicitud según Folio de Matrícula Inmobiliaria y plano de loteo 205/4 de la urbanización El Chicó. El proyecto cumple con la accesibilidad y movilidad de personas con movilidad reducida según Decreto 1538 de 2005 y demás normas vigentes; la implementación de las medidas es responsabilidad del constructor responsable. Reposan en el expediente oficios de responsabilidad del constructor, dando cumplimiento a la Resolución N° 90708 de 2013, artículos 13 y 14.4 sobre distancias mínimas de seguridad establecidas en el RETIE y a la Resolución N° 5405 de 2018, sobre las normas RITEL. Reposan en el expediente las especificaciones técnicas del Sistema duplicador de automóviles; su implementación es obligación del constructor responsable. Acreditan el pago compensatorio en dinero por concepto de las obligaciones urbanísticas de carácter local de espacio público, como contraprestación de los beneficios generados por la norma de edificabilidad, según lo establecido en el artículo 317 del Decreto 555 de diciembre 29 de 2021, cuyo valor fue liquidado por la Secretaría Distrital de Planeación mediante Oficio N° 2-2024-05989 de fecha enero 31 de 2024. El pago será certificado por la Secretaría Distrital de Hacienda. Acreditan el pago compensatorio en dinero por el área adicional destinada a estacionamientos, cuyo valor fue liquidado por el Instituto de Desarrollo Urbano mediante Resolución N° 252 de fecha febrero 8 de de 2024. El pago compensatorio en dinero por concepto de la obligación urbanística de redes e infraestructuras del sistema pluvial, acueducto y alcantarillado sanitario, cuyo valor fue liquidado por la Secretaría Distrital de Planeación mediante Oficio N° 2-2024-05989 de fecha enero 31 de 2024, deberá realizarse dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha de ejecutoria de la presente Licencia de Construcción; el no pago de esa obligación constituye condición resolutoria del mismo. Acreditan el pago compensatorio en dinero de la obligación urbanística de destinar suelo para VIP, cuyo valor fue liquidado por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano mediante Resolución N° 30 de fecha enero 24 de 2024. En aplicación de lo dispuesto en el artículo 181 del Decreto-Ley 0019 de 2012 y como quiera que, a la fecha de expedición del presente Acto Administrativo, no aparece inscripción alguna sobre la participación en plusvalía para el predio en el Folio de Matrícula Inmobiliaria del mismo, no es exigible el pago por concepto de plusvalía para la expedición de la licencia solicitada. En zonas de remoción en masa baja la Resolución 227 de 2006 y 110 de 2014 no establece condicionamiento alguno ni restricción al uso del suelo. Requiere supervisión técnica según NSR-10, Título I, Decreto 1203 de 2017 y Ley 1796 del 13 de julio de 2016. Hace parte de la licencia la certificación suscrita por el Constructor responsable de cumplimiento de los Títulos J y K de NSR-10 y la certificación suscrita por el diseñador de elementos no estructurales y el constructor responsable, dando cumplimiento a la Resolución 0017 de 2017 de la Comisión Asesora permanente para el régimen de construcciones Sismo Resistentes, en cuanto al diseño de elementos no estructurales. Presentan revisión técnica independiente de los diseños de los elementos estructurales y no estructurales realizada por el ingeniero Camilo Barrero con M.P. No 25202-47240 CND 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 y Decreto 1203 del 12 de julio de 2017.

**APROBACIÓN CURADURIA URBANA No. 5 - Arq. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO**

|   |   |  |  |
|---|---|--|--|
| Arquitectura<br><br>Fernanda Castillo Barcias<br>MP 25700-38660 CND | Ingeniería<br><br>Camila Castelli Córdoba<br>MP 25202090293 CND | Jurídica<br><br>Luisa Fernanda Perez Montagut<br>TP 100252-D-1 | Firma Curadora<br><br>Arq. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO<br>MP 25700-22882 CND |
|---|---|--|--|





Proyecto Arquitectónico (12) // Memoria de Cálculo (1) / Planos Estructurales (39) / Memoria de cálculo elem no estruct. (1) / Estudios de Suelos (1) / Anexos memorias de cálculo (1) / Planos elementos no estructurales (1) / Informe Ing. Rev. Independiente (1) / Certificación Ing. Rev. Independiente (1)

| Tipo  | Fecha        | Número      | Base Gravable | Valor     | Area Declarada |
|---|--------------|-------------|---------------|-----------|----------------|
| Delineación Urbana                              | 14-feb.-2024 | 24320000641 | 7067164000    | 183746000 | 3739,24        |
| Obligación Urbanística Espacio Público(DEC 555) | 07-feb.-2024 | 24990007168 | 0             | 147288000 | 72,2           |

### 9.OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA Y DE LOS PROFESIONALES RESPONSABLES DE LAS OBRAS

-- Obligaciones contempladas en el Decreto Nacional 1077 de 2015, Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, Artículo 2.2.6.1.2.3.6:

- Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
  - Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.
  - Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
  - Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
  - Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1.
  - Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.
  - Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero Geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
  - Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra: Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
  - Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por el Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.
- El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6º de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.
- Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de los actos de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
  - Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
  - Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
  - Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
  - Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.
  - Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.
  - Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.
  - Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del presente decreto la diligencia de Inspección para la entrega material de las áreas de cesión.
- Es responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa pre constructiva que las distancias de seguridad RETIE se cumplan conforme con el Artículo 13 del anexo general Técnico de instalaciones eléctricas (Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 o la norma que la adicione, modifique o sustituya).
  - Los responsables de las obras para los predios ubicados en Zonas clasificadas de Riesgo de remoción y/o inundación por el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y C. Climático IDIGER deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras.
  - Esta Licencia no autoriza tala de árboles, ni excavaciones o similares en el espacio público para la cual se debe consultar a la autoridad competente.
  - Los contribuyentes del impuesto de delineación urbana deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago o abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de la licencia incluida su prórroga, lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008, en concordancia con lo establecido con la Resolución 3065 del 31 de diciembre de 2019 de la Secretaría Distrital de Planeación.
  - El titular de la licencia está obligado a fijar un aviso de la identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante el término de la ejecución de la obra, con las características previstas en el Artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015.
  - Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP- Decreto 500 de 2003 y las normas que lo modifiquen o complementen).
  - El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones Urbanísticas y Arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extra contractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma (Artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto Nacional 1077 del 2015).
  - El titular de la licencia deberá reconstruir y rehabilitar los andenes correspondientes al predio en estricto cumplimiento a la cartilla de andenes de Bogotá D.C. (Decreto 308 de 2018 y/o la norma que lo modifique o complemente)
  - La presente Licencia no autoriza intervención ni excavación del espacio público, para tal efecto debe solicitar licencia ante la autoridad respectiva.
  - La presente Licencia no autoriza intervención ni excavación del espacio público, para tal efecto debe solicitar licencia ante la autoridad respectiva.
  - Compartimientos que afectan la integridad urbanística Código Nacional de Policía y Convivencia, Artículo 135 de la Ley 1801 de 2016:
- Construir con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia, uso diferente al señalado en la licencia de construcción, ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.
  - Tomar las medidas necesarias para evitar la emisión de partículas en suspensión, provenientes de materiales de construcción, demolición o desecho, de conformidad con las leyes vigentes.
  - Reparar los daños o averías que en razón de la obra se realicen en el andén, las vías, espacios y redes de servicios públicos.
  - Reparar los daños, averías o perjuicios causados a bienes colindantes o cercanos.
  - Demoler, construir o reparar obras en el horario comprendido entre las 6 de la tarde y las 8 de la mañana, como también los días festivos, en zonas residenciales