

**RADICACIÓN DE DOCUMENTOS  
PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA**ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE HABITAT

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 modificado por el artículo 185 del Decreto 0019 de 2012, presentada la totalidad de los documentos conforme con las formas propias de su expedición, se entenderá que éstos han sido debidamente radicados. La actividad de enajenación sólo podrá iniciarse después de los quince (15) días hábiles siguientes a la presente radicación, de conformidad con el artículo 1 del Decreto Reglamentario 2180 de 2006 y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015

Sin perjuicio de lo anterior, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, revisará los documentos radicados y en caso de no encontrarlos de conformidad podrá requerir al interesado en cualquier momento, para que los corrija o aclare, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y policivo que se puedan adelantar, de conformidad al artículo 2 del Decreto reglamentario 2180 de 2006.

**INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE**

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social <b>NOVENZA S.A.S.</b>		2. Identificación Número <b>NIT 901596105-0</b>	
3. Representante legal de la persona jurídica <b>HARBEY AUGUSTO MORALES VILLARREAL</b>		4. Identificación del representante legal <b>CC. 19466389</b>	5. Registro para la enajenación de inmuebles <b>2024031</b>
6. Dirección <b>Carrera 13 #85-39 Of 705, Bogotá D.C.</b>	7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: <b>novenza2023@gmail.com</b>		8. Teléfono <b>3103022369</b>

**INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA**

9. Nombre del proyecto de vivienda <b>NOVENTAONCE (NO V.I.S. / V.I.P.)</b>		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. o es UNICA etapa <b>UNICA</b>	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: <b>52 APARTAMENTOS Vivienda no VIS/VIP más 1 APARTAMENTOS VIP Vivienda de Interés Prioritaria</b>			
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) <b>KR 11 90 49</b>		13. Localidad - UPZ Elija un elemento.	
14. Estrato <b>6</b>		15. Número de garajes (Visitantes más Privados de la etapa de esta radicación) <b>31</b>	
16. Licencia de urbanismo Fecha de ejecutoria <b>Curaduría</b>	17. Licencia de construcción Fecha de ejecutoria <b>11001-4-24-0129</b>	18. Área del lote según licencia de construcción (m <sup>2</sup> ) <b>666,00</b>	19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m <sup>2</sup> ) <b>3.756,01</b>
20. Área a construir para esta radicación (m <sup>2</sup> ) <b>3.146,65</b>	21. Afectación por fenómenos de remoción en masa <b>Amenaza BAJA y NO requiere obras de mitigación</b>	22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo % <b>%</b>	23. Oficio del aval, con Radicación N° <b>N°</b>
24. Chip(s) <b>AAA0096MMEP</b>		25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) <b>50C-423107</b>	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos <b>7% \$ 600.000.000</b>		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. <b>octubre de 2025</b>	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? <b>SI</b>	Escritura número	Fecha	Notaría
29. Tiene Gravamen hipotecario? <b>NO</b>	Escritura número	Fecha	Notaría
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario?	Entidad Fiduciaria <b>ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.</b>	Escritura o Contrato número <b>3191</b>	Fecha <b>15-dic.-2022</b>
Notaría <b>65</b>	31. Tiene Fiducia de administración recursos?	Entidad Fiduciaria <b>ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.</b>	Contrato <b>31-ene.-2024</b>
Fecha	Vigencia	Prórroga	

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

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

Para todos los efectos legales, declaro que me cño a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)		<b>RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N°</b> <b>400020240050</b>		<b>FECHA</b> <b>01 ABR 2024</b>	
 <b>HARBEY AUGUSTO MORALES VILLARREAL</b> Nombre y firma del solicitante Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado		La persona natural o jurídica queda habilitada para ejercer la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda de que trata el Artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979, y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, a partir del día:			
		 <b>22 ABR 2024</b> Nombre y firma del funcionario que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos			
Observaciones:					

**IMPORTANTE:**

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



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

ENAJENADOR: NOVENTA S.A.S.  
Nombre del Proyecto: NOVENTAONCE (NO VLS /NIP).

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

I. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

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





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

Certificado generado con el Pin No: 240318178391209717

Nro Matricula: 50C-423107

Pagina 1 TURNO: 2024-196227

Impreso el 18 de Marzo de 2024 a las 10:47:45 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 10-11-1977 RADICACIÓN: 1977-082247 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 08-11-1977

CODIGO CATASTRAL: AAA0096MMEPCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN CASA JUNTO CON EL TERRENO EN QUE ESTA EDIFICADA SITUADA EN EL BARRIO EL CHICO LTDA. CON EL N. 4 DE LA MANZANA 48 Y LINDA: POR EL NORTE: EN LONGITUD DE 37.00 CON FINCA DE PROPIEDAD DEL EXPONENTE BERNARDO FAJARDO PINZON O SEA LA CASA N. 90-55 Y 90-61 DE LA CARRERA 11 EDIFICADA EN EL LOTE N. 2 DE LA MISMA MANZANA 48 CASA Y LOTE DE PROPIEDAD DEL EXPONENTE POR EL SUR: EN LONGITUD DE 37.00 CON LOS LOTES NOS. 7 Y 8 DE LA MISMA MANZANA HOY DE PROPIEDAD DE PEDRO CASTILLO PINEDA Y GENERAL RAFAEL HERNANDEZ PARDO RESPECTIVAMENTE POR EL ORIENTE: EN EXTENSION DE 18.00 METROS CON LA CARRERA 11 DE BOGOTA Y POR EL OCCIDENTE EN EXTENSION DE 18.00 METROS CON EL LOTE N. 3 DE LA MISMA MANZANA DE PROPIEDAD DE JAIME POSADA JARAMILLO.-

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

3) KR 11 90 49 (DIRECCION CATASTRAL)

2) AK 11 90 49 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 11 N. 90-49

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 07-04-1959 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 686 del 01-04-1959 NOTARIA 10 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: FAJARDO PINZON BERNARDO

CC# 29812

A: FERRO DE ROCHA ISABEL

TI# 32536

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 12-03-1971 Radicación: 0

Doc: SENTENCIA 0 del 09-12-1970 JUZGADO 15 CIVIL DEL CTO. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

57



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

Certificado generado con el Pin No: 240318178391209717

Nro Matrícula: 50C-423107

Pagina 2 TURNO: 2024-196227

Impreso el 18 de Marzo de 2024 a las 10:47:45 AM

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

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

ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION SUCESION

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

DE: ROCHA VARGAS NICOLAS

A: FERRO DE ROCHA ISABEL

TI# 32536 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 07-04-1978 Radicación: 1978-25705

Doc: ESCRITURA 472 del 07-03-1978 NOTARIA 8 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$2,500,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: FERRO DE ROCHA ISABEL

TI# 32536

A: ZULUAGA AZUERO HERNANDO

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 07-04-1978 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 472 del 07-03-1978 NOTARIA 8 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$1,500,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: ZULUAGA AZUERO HERNANDO

X

A: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA COLPATRIA

N:60034594

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 31-01-1980 Radicación: 1980-09132

Doc: ESCRITURA 1930 del 22-05-1979 NOTARIA 10 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$2,500,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: ZULUAGA AZUERO HERNANDO

A: VICARIATO APOSTOLICO DE ISTMINA

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 31-01-1980 Radicación: 1990-09133

Doc: ESCRITURA 6289 del 22-05-1979 NOTARIA 10 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$1,500,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: VICARIATO APOSTOLICO DE ISTMINA

A: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA COLPATRIA

N:60034594

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 04-02-1985 Radicación: 14746

Doc: ESCRITURA 27 del 08-01-1965 NOTARIA 10 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

h2



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

Certificado generado con el Pin No: 240318178391209717

Nro Matrícula: 50C-423107

Pagina 3 TURNO: 2024-196227

Impreso el 18 de Marzo de 2024 a las 10:47:45 AM

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

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

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA COLPATRIA

N:60034594

A: VICARIATO APOSTOLICO DE ISTMINA

X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 20-01-2005 Radicación: 2005-4938

Doc: RESOLUCION 220 del 22-04-2004 D.A.P.D. de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

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

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

A: DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION DISTRITAL

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 06-02-2009 Radicación: 2009-12409

Doc: OFICIO 006750 del 30-01-2009 I.D.U de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION POR BENEFICIO LOCAL ACUERDO 180 DE 2005 \*SE REGISTRA EL PRESENTE GRAVAMEN DE VALORIZACION EN APROX.8.075 FOLIOS DE M.I.SEGUN LO REQUERIDO POR EL I.D.U.ART.72 Y 91 DEL ACUERDO 7 DE 1987 \*CD CON LA INFORMACION ANEXO AL OFICIO

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

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 01-09-2010 Radicación: 2010-85202

Doc: OFICIO 434391 del 25-08-2010 IDU de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINSTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINSTRATIVA LEVANTAMIENTO DE INSCRIPCION DEL GRAVAMEN DE VALORIZACION POR BENEFICIO LOCAL. ACUERDO 180 DE 2005. S/N OFICIO 006750 DE ENERO 30 DE 2009.

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

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO -I.D.U.-

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 13-09-2012 Radicación: 2012-85908

Doc: OFICIO 33931 del 06-09-2012 SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINSTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINSTRATIVA LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA SEGUN RESOLUCION: 0679 30 DE MAYO DE 2012

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

DE: SECRETARIA DISTRITAL DE MOVILIDAD - ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 14-04-2023 Radicación: 2023-29194

69



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

Certificado generado con el Pin No: 240318178391209717

Nro Matricula: 50C-423107

Pagina 4 TURNO: 2024-196227

Impreso el 18 de Marzo de 2024 a las 10:47:45 AM

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

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

Doc: ESCRITURA 997 del 15-03-2023 NOTARIA TREINTA Y CUATRO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$1,500,000

Se cancela anotación No: 4

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

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

DE: SCOTIABANK COLPATRIA S.A. ANTES BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A NIT# 8600345941

A: ZULUAGA ACERO HERNANDO CC# 31005 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 08-05-2023 Radicación: 2023-35964

Doc: ESCRITURA 3191 del 15-12-2022 NOTARIA SESENTA Y CINCO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$5,048,545,000

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

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

DE: VICARIATO APOSTOLICO DE ISTMINA NIT 8916801860

A: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO CALLE 90 11 NIT 8050129210 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*13\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

- Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2010-18696 Fecha: 17-11-2010
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: 23-03-2019
SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2019-7648 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.
Anotación Nro: 8 Nro corrección: 1 Radicación: C2005-INT402 Fecha: 16-05-2005
MODIFICADO COD.NATURALEZA JURIDICA-.RESOL.6851/2004 ART.2
Anotación Nro: 12 Nro corrección: 1 Radicación: C2023-8428 Fecha: 16-05-2023
SE CORRIGE CC DE HIPOTECARIO DE ACUERDO A TITULO INSCRITO VALE-ART 59 LEY 1579/2012-AUXDE112.C2023-8428

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



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

**Certificado generado con el Pin No: 240318178391209717**

**Nro Matrícula: 50C-423107**

Pagina 5 TURNO: 2024-196227

Impreso el 18 de Marzo de 2024 a las 10:47:45 AM

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

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

-----  
**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

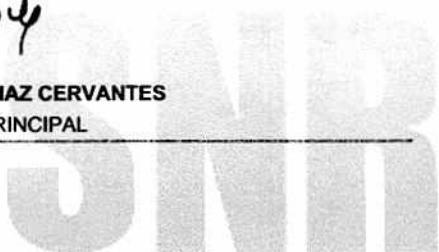
USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-196227

FECHA: 18-03-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES**  
REGISTRADORA PRINCIPAL



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

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL PROYECTO 9011 NOVENZA SAS

---

Entre los suscritos: **Augusto Morales Villareal**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No.19.466.389 de Bogotá, en su condición de representante legal de la constructora **NOVENZA S.A.S**, con domicilio en Bogotá D.C., y con el NIT 901.596.105-0, sociedad que en adelante y para todos los efectos legales de este contrato se denominará **EL PROMITENTE VENDEDOR**, por una parte y por la otra parte, **(NOMBRE DEL COMPRADOR)** mayor de edad, de nacionalidad Colombiano, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con cedula de ciudadanía número (IDENTIFICACION), quien actúa en nombre propio, persona hábil para obligarse, quien para los efectos del presente instrumento se denominará **EL PROMITENTE COMPRADOR**, hemos convenido celebrar el presente **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**, el cual se regirá por las siguientes cláusulas y en lo no previsto en ellas, por lo dispuesto en la ley .

**PRIMERA: OBJETO: EL PROMITENTE VENDEDOR**, se compromete a transferir a título de venta real y efectiva a favor de **EL PROMITENTE COMPRADOR** y este se obliga a adquirir de aquella, el derecho de dominio y la posesión de las siguientes unidades privadas futuras:

- Apartamento XXX

**EL PROMITENTE VENDEDOR** construirá las unidades privadas futuras prometidas en venta en este documento, en el lote de terreno conformado por el siguiente predio:

1. Predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 50C-423107 de la oficina de instrumentos públicos de Bogotá D.C; ubicado en la KR 11 #90-49 de la ciudad de Bogotá D.C.

**PARAGRAFO PRIMERO. LINDEROS Y ESPECIFICACIONES EN MAYOR EXTENSION E IDENTIFICACION CATASTRAL.** Los linderos del inmueble obran en las siguientes escrituras públicas: No. 3191 de fecha 15 de diciembre de 2022 le corresponde el CHIP No AAA096MMEP de la unidad de Catastro distrital de Bogotá.

**PARAGRAFO SEGUNDO.** Desde ya se faculta a **EL PROMITENTE VENDEDOR** para hacer modificaciones a la Licencia de Construcción cuando por razones técnicas y/o jurídicas sea necesario o conveniente hacerlo.

**PARAGRAFO TERCERO.** Acabados y especificaciones Generales: El inmueble prometido en venta se entregará con las siguientes especificaciones:

- A. ESPECIFICACIONES INTERIORES:** Las VIVIENDAS TURISTICAS (APARTA SUITE) serán entregadas totalmente amobladas y dotadas con el amueblamiento necesario y dotación necesaria para poderse operar mediante la modalidad de rentas cortas de mediana larga estadía ,o por horas tal y como fueron comercializadas y ofrecidas; estas viviendas se regirán a lo aprobado por los propietarios iniciales en cuanto a la operación, serán dadas para su explotación a un solo operador , y los dividendos productos de la renta se dividirán de acuerdo al coeficiente de copropiedad. El operador establecido para iniciar operaciones es AVIA SOLUCIONES HOTELERAS, para los efectos Operadora de Hoteles Avia SAS NIT: 901311985.

- B. ESPECIFICACIONES GENERALES:** Las especificaciones generales para el proyecto son:

- 1.- CIMENTACIÓN: Mediante placa flotante en concreto reforzado sobre pilotes de concreto.
- 2.- ESTRUCTURA: Por el sistema de pórticos en concreto reforzado.
- 3.- MAMPOSTERÍA: Bloque de arcilla para conformar ductos y muros divisorios en todos los pisos.
- 4.- VENTANERIA: En aluminio
- 5.- FACHADAS: En ladrillo prensado , muros en concreto , pañetes y enchapes .
- 6.- PISOS DE AREAS COMUNES: En arcilla , cerámica de porcelanato , pisos laminados spc , y concreto afinado a la vista.
- 7.- CUBIERTAS: y terraza
- 8.- plana en concreto reforzado
- ESCALERAS: En concreto armado y enchapadas en cerámica O SIMILAR
- 9.- CARPINTERÍA DE MADERA: Madera laminada o similar.
10. CARPINTERÍA METALICA: En lámina de Cold Rolled.
11. ACABADO DE PISOS: cerámica o

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL PROYECTO 9011 NOVENZA SAS

---

madera laminada SPC, en zona social de los apartamentos. Madera laminada SPC en las alcobas Baldosín de cerámica , PORCELANATO O SIMILAR en baños ( duchas) y cocinas. 12. ACABADO DE MUROS: Estuco y pintura color blanco. Baldosín de cerámica , PORCELANATO O SIMILAR ,en cabina de duchas, salpicadero de cocina entre el mueble alto y el mueble bajo y en el espaldar del lavadero de ropas EN KUARSON O SIMILAR . 13. APARATOS DE COCINA: HORNO MICRO ONDAS, estufa ELECTRICA , campana extractora eléctrica, calentador DE AGUA MEDIANTE SISTEMA CALDERIN . 14. LAVAMANOS Y SANITARIOS: En porcelana blanca Corona o similar. 15. GRIFERIAS: Nacionales tipo Grival o similar nacional. 16. CERRADURAS: Nacionales tipo Schlage o similar nacional. 17. INSTALACIONES ELECTRICAS: Tubería conduit, aparatos liminex o similar nacional. 18. INSTALACIONES HIDRÁULICAS y SANITARIAS: En tubería de PVC, CPVC Y PVCS. 19. VIDRIOS Y ESPEJOS: Vidrio nacional en espesores varios, espejos nacionales.

**PARAGRAFO CUARTO. DIFERENCIAS DE ÁREAS.** En el evento en que al realizar la construcción de las unidades privadas se presentaran diferencias entre el área construida prevista en el plano y el área construida resultante se procederá así:

- **INFERIOR.** En este caso **NOVENZA S.A.S** deberá descontar en dinero a **EL PROMITENTE COMPRADOR** el valor del área faltante.
- **SUPERIOR.** En este caso **EL PROMITENTE COMPRADOR** deberá pagar a **NOVENZA S.A.S** el valor de la mayor área.

El valor del área faltante o de la mayor área se determinará así: el precio de la respectiva unidad privada se dividirá por el área construida total prevista en los planos aprobados y de esta manera resultará el precio de un metro cuadrado de área construida. La diferencia que aceptan las partes será de **máximo UN (01) metros cuadrados** por cada unidad. Desde ya **EL PROMITENTE COMPRADOR**, autoriza expresamente a **EL PROMITENTE VENDEDOR**, para hacer todos los cambios pertinentes, en la licencia de construcción y en el reglamento de propiedad horizontal, hasta tanto no se haya escriturado y entregado el 51% de las unidades privadas del edificio que contiene las unidades objeto del presente contrato. No obstante lo anterior, los linderos y dimensiones definitivas del inmueble objeto del presente contrato, serán los señalados en el reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio, y la compraventa se hará como cuerpo cierto, e incluye todas las mejoras presentes y futuras, anexidades, usos, costumbres y las servidumbres que legal y naturalmente le correspondan. Así mismo **EL PROMITENTE COMPRADOR** aclara que tiene pleno conocimiento sobre el diseño del inmueble que está adquiriendo, estado de obra, acabados, ubicación, tamaños, espacios, etc., de acuerdo a los planos esquemáticos que se anexan y hace parte del presente contrato, para los fines pertinentes.

**PARAGRAFO QUINTO.** Ninguna de las vigas, columnas, muros, placas de entrepiso, fachadas externas e internas y cubiertas del edificio, pueden ser objeto de modificaciones por cuanto pueden ser afectar la estabilidad de los mismo.

**PARAGRAFO SEXTO. DESCRIPCION DEL PROYECTO.** El proyecto **9011** se caracteriza por su ubicación privilegiada dentro del corredor principal de Bogotá, cerca de Bancos, centros empresariales, restaurantes y con fácil acceso a grandes avenidas.

1. Las características del proyecto podrán modificarse por exigencias estructurales, por condiciones de mercado o diseño, o requerimiento de las autoridades competentes; caso en el cual se le entregará información oportuna al cliente.
2. Únicamente hacen parte de la negociación los elementos descritos en la cláusula PRIMERA de este contrato.
3. **NOVENZA S.A.S.** en el reglamento de propiedad horizontal del edificio que se suscribirá, se reserva el uso exclusivo para la explotación comercial, de la porción de la fachada que se determine en este.

a 23

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL PROYECTO 9011 NOVENZA SAS

---

**PARAGRAFO SEPTIMO. LINDEROS ESPECIALES.** Los linderos y dimensiones definitivas de las unidades privadas objeto del presente contrato, serán los señalados en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio que se suscribirá, e incluyen todas las mejoras presentes y futuras, anexidades, usos, costumbres y las servidumbres que legal y naturalmente le correspondan.

**SEGUNDA: REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.-** El inmueble prometido en venta objeto del presente contrato, será sometido al régimen de propiedad horizontal de acuerdo con lo establecido en la ley 675 de 2001 y las resoluciones del Decreto Reglamentario que la modifiquen, adicionen o reformen, y desde ya **EL PROMITENTE COMPRADOR**, se obliga aceptar en todas sus partes dicho reglamento, y en especial al pago de las expensas comunes que le correspondan a partir de la fecha fijada en este documento para entrega material del inmueble. La enajenación del inmueble descrito y alinderado, comprende no sólo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo de cada propietario, conforme al régimen de propiedad horizontal a que se someterá el conjunto empresarial, sino también el derecho de copropiedad en los bienes comunes, en el porcentaje que allí se señale para el inmueble objeto de este contrato, de acuerdo con lo establecido en la ley 675 de 2001 y las resoluciones del Decreto Reglamentario que la modifiquen, adicionen o reformen.

**PARAGRAFO PRIMERO. EL PROMITENTE VENDEDOR** informa que una vez constituida la propiedad horizontal, la asamblea de copropiedad no será citada hasta enajenar como mínimo un coeficiente 51% de copropiedad del edificio.

**PARAGRAFO SEGUNDO. EL PROMITENTE VENDEDOR** se reserva el derecho para hacer las modificaciones que considere pertinentes al Reglamento De Propiedad Horizontal, sobre las unidades privadas no vendidas, es decir que permanezca en cabeza del constructor o en quien él delegue, de tal forma que previo el requisito de la obtención de la modificación de la licencia de construcción que aprueba las modificaciones, tendrán plena libertad en cuanto al diseño y características de construcción y terminados de dichas unidades, de acuerdo con las condiciones del mercado inmobiliario, así como la introducir reformas al reglamento, modificaciones, adiciones y aclaraciones, siempre y cuando al momento de la modificación aún no 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. Porque de lo contrario los copropietarios actuarán a través de la asamblea general como máxima autoridad para definir dichas modificaciones. Las modificaciones a las cuales hace referencia este párrafo, cobijan aspectos tales como fachadas, volumetría, tipos, precios de venta, desarrollo de usos diferentes; siempre y cuando ellos sean permitidos por las normas Distritales.

**TERCERA.- TITULO DE PROPIEDAD.-** El inmueble objeto de este contrato donde se construirá el proyecto 9011, fueron adquiridos de la siguiente manera:

- (i) El inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 50C-423107, fue adquirido a título de aporte a Constitución de Fiducia Mercantil de Vicariato Apostólico de Istmina, a favor de Acción Sociedad Fiduciaria como vocera del Fideicomiso calle 90 11, mediante la escritura pública número 3191 de fecha quince (15°) de diciembre del año dos mil veintidós (2.022), otorgada en la Notaría Sesenta y Cinco (65) del Círculo de Bogotá; debidamente registrada ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente. Teniendo en cuenta que, de acuerdo al Encargo Fiduciario De Preventas, es obligación de **EL PROMITENTE VENDEDOR** ser titular de los derechos fiduciarios para el desmonte de la misma, **EL PROMITENTE VENDEDOR** declara que a la fecha ha suscrito la promesa de cesión en su favor de los derechos derivados del Patrimonio Autónomo, y que dicha cesión se perfeccionará una vez firmadas las promesas de Compraventa necesarias para decretar el punto de equilibrio.

**CUARTA: SANEAMIENTO, LIMITACIONES Y GRAVAMENES. EL PROMITENTE VENDEDOR.** Manifiesta que el lote donde se construirán las unidades privadas objeto de este contrato son de propiedad de los

10/19

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL PROYECTO 9011 NOVENZA SAS

Patrimonios Autónomos Calle 90-11, que EL PROMITENTE VENDEDOR lo posee quieta, pacífica, regular y públicamente, que lo garantiza libre de toda clase de limitaciones y gravámenes al dominio tales como censos, embargos, arrendamientos, demandas, patrimonio de familia, afectación a vivienda familiar, etc., Igualmente **EL PROMITENTE VENDEDOR** garantiza que la unidad privada no se ha prometido en venta ni enajenación a ninguna otra persona.

**PARAGRAFO PRIMERO. EL PROMITENTE VENDEDOR**, se obliga al saneamiento por evicción y a responder por cualquier gravamen y acción que resultará contra derecho que trasfiere y que responderá por cualquier vicio redhibitorio u oculto de los bienes vendidos en los casos contemplados por la ley, si fuere necesario.

**QUINTA: IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES.** EL PROMITENTE VENDEDOR entregará el inmueble objeto de este contrato a **EL PROMITENTE COMPRADOR** a paz y salvo con el tesoro Distrital por concepto de impuesto predial, tasas y contribuciones, liquidadas o reajustadas hasta el momento de la firma de la escritura de compraventa que formalice el presente contrato; sin embargo, las valorizaciones decretadas por el Distrito y liquidadas o reajustadas a partir de la fecha de la firma del presente contrato de promesa de compraventa, será a cargo de **EL PROMITENTE COMPRADOR**, teniendo en cuenta que el valor del inmueble objeto del presente contrato es fijo y es señalado en la cláusula **SEPTIMA** de este contrato, todo de conformidad con lo establecido en el artículo 92 del acuerdo distrital No 7 de 1987 y artículos 43 y 44 del decreto 960 de 1.970. Igualmente, **EL PROMITENTE COMPRADOR**, asumirá el pago fraccionado del impuesto predial que se genere sobre el inmueble del año en que se suscriba la escritura pública de compraventa que perfeccione el presente contrato.

**SEXTA: SERVICIOS.-** El Inmueble prometido en venta se entregará así mismo con las obras de urbanismo, saneamiento y dotado de los servicios públicos de Agua potable, Alcantarillado, Recolección de basuras, Energía Eléctrica y acometidas para teléfonos. **Parágrafo:** Los estacionamientos no contarán con servicios públicos individuales y serán iluminados por los servicios comunales del edificio.

**SEPTIMA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.-** El precio total del inmueble prometido en venta es de Quinientos Treinta Y Un Millones Noventa Mil pesos mcte (**\$531.090.000**) suma que **EL PROMITENTE COMPRADOR** se obliga a pagar **AL PROMITENTE VENDEDOR**, quien autoriza a través de este documento a pagar estos dineros a órdenes de **NOVENZA S.A.S.** con Nit.901.596.105-0 mediante consignación en la Cuenta de que el **VENDEDOR** indique, para lo cual **EL PROMITENTE COMPRADOR** deberá remitir vía email a novenza2023@gmail.com, copia del comprobante de consignación efectuada, para efectos de control de pagos. Bajo ninguna circunstancia se admitirán pagos en efectivo, en la sala de ventas, o en la oficina de la sociedad.

**EL PROMITENTE COMPRADOR** pagará a **EL PROMITENTE VENDEDOR** la suma acordada de la siguiente manera:

- A) La suma de **CINCO MILLONES DE PESOS MCTE (\$5.000.000)**, por concepto de abono a la cuota inicial, dineros que se pagarán a mas tardar el (FECHA).
- B) La suma de **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX PESOS MCTE (\$XXXXX)**, que se pagarán en las siguientes fechas:
  - i. La suma de **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX PESOS MCTE (\$XXXXX)** a mas tardar el día 15 de enero de 2024.
  - ii. La suma de **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX PESOS MCTE (\$XXXXX)** a mas tardar el día 15 de febrero de 2024.

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL PROYECTO 9011 NOVENZA SAS

---

- iii. La suma de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX PESOS MCTE (\$XXXXX) a mas tardar el día 15 de marzo de 2024.
- iv. La suma de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX PESOS MCTE (\$XXXXX) a mas tardar el día 15 de abril de 2024.
- v. La suma de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX PESOS MCTE (\$XXXXX) a mas tardar el día 15 de mayo de 2024.
- vi. La suma de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX PESOS MCTE (\$XXXXX) a mas tardar el día 15 de junio de 2024.
- vii. La suma de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX PESOS MCTE (\$XXXXX) a mas tardar el día 15 de julio de 2024.
- viii. La suma de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX PESOS MCTE (\$XXXXX) a mas tardar el día 15 de agosto de 2024.
- ix. La suma de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX PESOS MCTE (\$XXXXX) a mas tardar el día 15 de septiembre de 2024.
- x. La suma de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX PESOS MCTE (\$XXXXX) a mas tardar el día 15 de octubre de 2024.
- xi. La suma de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX PESOS MCTE (\$XXXXX) a mas tardar el día 15 de noviembre de 2024.
- xii. La suma de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX PESOS MCTE (\$XXXXX) a mas tardar el día 15 de diciembre de 2024.

C) El saldo, es decir, la suma de **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX PESOS MCTE (\$XXXXX)**, que se pagarán antes de la firma de la escritura de compraventa que perfeccione en el presente negocio.

**PARAGRAFO PRIMERO: CREDITO HIPOTECARIO:** En caso de requerir crédito hipotecario para el pago del monto descrito en el numeral C) de la presente clausula, **EL PROMITENTE COMPRADOR**, bajo su responsabilidad adelantará la solicitud de un crédito hipotecario con una entidad financiera en Colombia. No obstante, el negocio no está condicionado ni a la aprobación del crédito ni al desembolso oportuno del mismo por lo que el saldo del precio se debe pagar en las fechas establecidas, en caso contrario constituirá un incumplimiento de esta promesa de compraventa, salvo lo dispuesto en el numeral 7.1.1.2 de esta cláusula.

**7.1 CREDITO HIPOTECARIO.** En caso de requerir crédito hipotecario, **EL PROMITENTE COMPRADOR** se obliga a más tardar dentro de un plazo máximo de ciento ochenta días (180) días comunes previos a la fecha de la firma de la escritura de compraventa a radicar la solicitud de un crédito, leasing, o cualquier otra forma de financiación con todos los documentos y requisitos completos, por el saldo total del precio. El procedimiento para este caso se regirá por las siguientes situaciones:

**7.1.1 RESPUESTA DE LA SOLICITUD NEGATIVA.** Se establece un plazo de treinta (30) días comunes contados a partir de la fecha de la solicitud del crédito para que el banco conteste sobre la solicitud de crédito, pudiendo suceder que durante este plazo no conteste sobre la solicitud del crédito o conteste que la solicitud del crédito no fue aprobada, caso en el que se procederá así:

**7.1.1.1** Si fue por causas imputables a **EL PROMITENTE COMPRADOR**. En este evento **EL PROMITENTE COMPRADOR** deberá conseguir el dinero con recursos de otras fuentes para cumplir con el pago del precio en la forma pactada en esta promesa. Se consideran causas imputables a **EL PROMITENTE COMPRADOR** entre otras las siguientes: No presentar oportunamente al Banco o entidad financiera los documentos y

12 76

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL PROYECTO 9011 NOVENZA SAS

---

requisitos necesarios para la aprobación del crédito, ó leasing, no constituir oportunamente los seguros y garantías que solicite el Banco, no efectuar oportunamente los pagos que solicite el banco dentro del trámite del crédito, entregar información falsa o inexacta al banco, tener reporte negativo y/o estar reportado(s) ante las Centrales de Riesgo como deudor(es) moroso(s) o inclusive como codeudor(es) o fiador(es), o con referencias que lleva la Asociación Bancaria de Entidades Financieras de Colombia (CIFIN), Covinoc, Datacrédito, o por cualquier otra entidad que en el futuro se establezca con este propósito, disminuir su capacidad de endeudamiento (ingreso neto) la que se puede dar por ejemplo por obtener créditos adicionales posteriores a la fecha de la separación o iniciación de la negociación de el(los) inmueble(s) objeto de este contrato), etcétera.

**7.1.1.2** Si no fue por causas imputables a EL PROMITENTE COMPRADOR. En este evento, se resolverá el presente contrato de promesa de Compra Venta y EL PROMITENTE VENDEDOR procederá, previa deducción, a título de pena, del tres por ciento (3%) del valor del negocio, a hacer la devolución de las sumas de dinero recibidas a más tardar dentro de los NOVENTA (90) días hábiles siguientes a la fecha en que el banco le comunique a EL PROMITENTE VENDEDOR del rechazo total o parcial de la solicitud del crédito. No se causará ninguna clase de intereses a cargo de EL PROMITENTE VENDEDOR durante el tiempo en que ha tenido las sumas abonadas al precio por parte de EL PROMITENTE COMPRADOR.

**7.1.2 RESPUESTA POSITIVA DE LA SOLICITUD POR MONTO PARCIAL.** En caso que la entidad financiera conteste que la solicitud del crédito fue aprobada parcialmente, **EL PROMITENTE COMPRADOR** deberá conseguir el dinero que falte para completar el saldo del precio con recursos de otras fuentes para cumplir con el pago del precio en la forma pactada en esta promesa.

**7.1.3. RESPUESTA POSITIVA DE LA SOLICITUD POR VALOR TOTAL.** Es el caso en el cual la entidad financiera conteste que aprobó la suma solicitada igual al saldo total del precio, éste será abonado al pago del precio del inmueble prometido en venta.

EN LOS CASOS PREVISTOS EN LOS NUMERALES 7.1.2. y/o 7.1.3. SE CONTINUARÁ CON EL SIGUIENTE PROCEDIMIENTO:

**EL PROMITENTE COMPRADOR** deberá cumplir con todos los demás requisitos que le correspondan y que sean exigidos por el BANCO, antes de la fecha fijada para la firma de la escritura de compraventa e hipoteca si es el caso. El Banco podrá exigir la firma del pagaré, el pago del estudio del crédito, del estudio de títulos, el pago del avalúo, el seguro de vida, etc., en cuyo caso todos los gastos causados por estos trámites serán por cuenta de **EL PROMITENTE COMPRADOR**.

**7.2 ESCRITURA DE COMPRAVENTA E HIPOTECA.** Todos los gastos correspondientes a la suscripción de la hipoteca en caso de ser el caso, correrán por cuenta exclusivamente de **EL PROMITENTE COMPRADOR**.

**7.2.1 REGISTRO DE LA ESCRITURA.** EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a pagar los derechos de beneficencia y registro en la NOTARIA asignada para la firma de la escritura según la liquidación entregada por el sistema VUR. A más tardar a los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que la Notaría expida las copias de la escritura con destino a la Oficina de Registro **EL PROMITENTE COMPRADOR** deberá radicar las copias de la escritura pública de compraventa e hipoteca en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos para obtener su registro.

**7.2.2 ENTREGA DE LA HIPOTECA AL BANCO.** A más tardar dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos entregue a **EL PROMITENTE VENDEDOR** la primera copia de la escritura de compraventa e hipoteca y los respectivos certificados de tradición y libertad donde conste su correcta inscripción esta deberá entregarle estos documentos al Banco.

**7.2.3 DESEMBOLSO DEL CREDITO.** **EL PROMITENTE COMPRADOR** autoriza desde ahora en forma irrevocable al BANCO o entidad financiera para que el dinero producto del préstamo sea

137

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL PROYECTO 9011 NOVENZA SAS

---

entregado directamente a **EL PROMITENTE VENDEDOR**. Mediante esta cláusula se confiere poder especial al BANCO o entidad financiera para que en nombre y representación de **EL PROMITENTE COMPRADOR** pague el saldo del precio de la compraventa con el producto del préstamo solicitado.

- A) Si el BANCO a más tardar dentro de los siguientes quince (15) días comunes siguientes a la fecha en que **EL PROMITENTE VENDEDOR** le entregó los documentos citados anteriormente no desembolsa el crédito ó lo desembolsa solo parcialmente, **EL PROMITENTE COMPRADOR** deberá cancelar el saldo del precio con recursos de otra fuente en la fecha pactada en esta promesa de compraventa para el pago del saldo total del precio.
- B) **INTERESES CORRIENTES: EL PROMITENTE COMPRADOR** pagará a **EL PROMITENTE VENDEDOR** intereses corrientes liquidados a la tasa máxima legal autorizada. Desde la fecha de firma de la escritura hasta la fecha efectiva del desembolso del banco.

**PARAGRAFO SEGUNDO.** Adicionalmente se hace claridad que la cancelación de la cuota inicial del inmueble objeto del presente contrato, es totalmente de contado sin estar sujeto a desembolsos de créditos que acarreen mayores costos y demoras en el flujo del proyecto. Independiente a la forma de pago estipulada para la cancelación de la cuota inicial, por tal razón, no exonera a **EL PROMITENTE COMPRADOR** para dar cumplimiento a las cuotas o abonos programados en esta cláusula, para lo cual las obligaciones contenidas en el presente contrato prestará merito ejecutivo.

**PARAGRAFO TERCERO:** En caso de mora en el pago de alguna de las cuotas **EL PROMITENTE COMPRADOR** reconocerá y pagará a **EL PROMITENTE VENDEDOR** intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida, de acuerdo con lo previsto al artículo 884 del Código de Comercio, sin perjuicio de los derechos, acciones y facultades de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, en tal evento y en cualquier momento durante la mora podrá exigir el pago del saldo total adeudado con sus intereses de inmediato, además de hacer efectiva la presente promesa por incumplimiento. Salvo solicitud de **EL PROMITENTE COMPRADOR**, se otorgará por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR** un plazo adicional de cinco (5) días hábiles para el pago de la cuota, plazo que otorgará discrecionalmente por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, este plazo no aplicará para la última cuota que deberá pagarse según lo descrito anteriormente en la presente cláusula.

**PARAGRAFO CUARTO.** Los pagos que haga **EL PROMITENTE COMPRADOR**, serán aplicados primero al pago de intereses que tengan pendiente de cancelación por cualquier concepto, y los excedentes se abonaran al precio del inmueble.

**PARAGRAFO QUINTO:** Los pagos de las cuotas antes señaladas se realizarán únicamente en la forma establecida al inicio de esta cláusula, para lo cual se remitirá copia de las correspondientes consignaciones a la dirección electrónica indicada por **EL PROMITENTE VENDEDOR**. Cualquier pago que se realice sin sujeción a estos procedimientos, implica que **EL PROMITENTE COMPRADOR** asumirá la responsabilidad en cuanto a la aparición o no del pago, ya que **EL PROMITENTE VENDEDOR** responderá únicamente por lo pagado según lo aquí establecido. En caso de cambiarse los procedimientos o la cuenta, **EL PROMITENTE VENDEDOR** queda autorizado para realizarlos únicamente por escrito enviando evidencia al email y la dirección consignados en esta promesa por **EL PROMITENTE COMPRADOR**, los cuales se obliga a acatar **EL PROMITENTE COMPRADOR**.

**PARAGRAFO SEXTO.** **EL PROMITENTE COMPRADOR** declara que los pagos del precio de venta del inmueble descritos en la cláusula anterior los realiza con dineros que no proceden de actividades relacionadas con el tráfico de drogas, estafa calificada, tráfico ilegal de armas, tráfico de robo o tráfico internacional de vehículo, o cualquier otro delito previsto en la ley penal colombiana, con el objeto de ocultar o encubrir su origen ilícito o ayudar a eludir las consecuencias jurídicas de tales hechos punibles.

**OCTAVA: PACTO DE ARRAS,** si alguno de los contratantes no cumpliere en todo o en parte de sus obligaciones, dará lugar a la resolución del presente contrato y cancelará a favor del contratante cumplido o que se hubiesen allanado a cumplir lo suyo, a título de pena, el diez por ciento (10%) del valor total del

14 26

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL PROYECTO 9011 NOVENZA SAS

---

inmueble que es igual a la suma de **CINCUENTA Y TRES MILLONES CIENTO NUEVE MIL PESOS M/CTE. (\$53.109.000)** Los cuales se entenderán recibidos dentro de los primeros dineros pagados como cuota inicial, y se imputaran al precio de esta negociación, una vez se perfeccione la compraventa mediante escritura pública, fecha que además servirá como plazo para ejercer la facultad de retracto de cualquier de las partes. **PARAGRAFO PRIMERO.** En caso de retractarse **EL PROMITENTE COMPRADOR** o de incumplimiento de algunas de sus obligaciones contenidas en el presente contrato, **EL PROMITENTE VENDEDOR** estará en libertad de declarar el contrato resuelto unilateralmente sin necesidad de acudir a la vía judicial, quedando en libertad absoluta de vender el inmueble a consecuencia de la resolución del contrato, restituyendo las sumas recibidas que no causarán intereses de ninguna naturaleza, previo descuento del valor aquí señalado a título de pena por incumplimiento del presente contrato. Igualmente, así mismo aplicará a **EL PROMITENTE VENDEDOR.**

**PARAGRAFO SEGUNDO.** Si cualquiera de las partes incumple total o parcialmente las obligaciones que contrae por el presente contrato, incluyendo, pero sin limitarse: a) las que se refiere al pago del precio en forma y términos pactados; b) el recibo oportuno del inmueble prometido en venta; c) el otorgamiento de la escritura Pública de compraventa en la fecha y bajo las condiciones pactadas, se entenderá como manifestación de retracto y ocasionará la pérdida del valor equivalente a las arras.

**NOVENA: CONDICION RESOLUTORIA.** Las partes renunciarán en la escritura de compraventa a la condición resolutoria por lo que harán la compraventa firme e irresoluble.

**DECIMA: ESCRITURACION: EL PROMITENTE VENDEDOR y EL PROMITENTE COMPRADOR** se obligan a otorgar la correspondiente Escritura Pública de Compraventa, en la fecha que establezca previamente el **PROMITENTE VENDEDOR**, siempre y cuando **EL PROMITENTE COMPRADOR** haya cumplido con los pagos pactados para la cancelación total del valor del inmueble (Esta fecha podrá adelantarse o atrasarse de común acuerdo entre las partes y deberá constar en un otro si a la presente promesa). De acuerdo con lo estipulado en la cláusula DECIMA PRIMERA también se aplicará para la firma de la escritura en el evento en que se presenten circunstancias de fuerza mayor.

**PARAGRAFO PRIMERO.** Para que **EL PROMITENTE VENDEDOR** se encuentre obligado a otorgar la Escritura Pública de Compraventa **EL PROMITENTE COMPRADOR**, debe haber cumplido con todas las obligaciones a su cargo y especialmente con las siguientes:

- a.) Encontrarse al día con el pago de las sumas de dinero pagaderas antes de la firma de la Escritura Pública de Compraventa, a favor de **EL PROMITENTE VENDEDOR.**
- b.) Encontrarse al día con los pagos correspondientes a la Notaria, impuestos de registro, derechos de registro y el valor de los trámites correspondientes.

**PARAGRAFO SEGUNDO.** De conformidad con lo dispuesto en los artículos 9 y 12 del Decreto 2148 de 1983, la Notaria, autoriza al representante legal de **EL PROMITENTE VENDEDOR** para suscribir la escritura Pública de compraventa con la cual se dará cumplimiento a este contrato fuera del Despacho, con posterioridad a la suscripción de la misma por parte de **EL PROMITENTE COMPRADOR**, todo lo cual es conocido y aceptado por **EL PROMITENTE COMPRADOR**, sobre la manifestación hecha por **EL PROMITENTE VENDEDOR** y, en consecuencia no se reputará incumplimiento del **PROMITENTE VENDEDOR**, la no comparecencia a la mencionada Notaria en la fecha y hora prevista para otorgar la Escritura Pública de Compraventa en mención, obligación que solo deberá cumplir **EL PROMITENTE COMPRADOR.**

**PARAGRAFO TERCERO.** Si bien los gastos y costos de registro serán asumidos por **EL PROMITENTE COMPRADOR**, los trámites y gestiones de presentar y radicar la respectiva escritura pública ante la Oficina de registro de Instrumentos Públicos, será llevada a cabo únicamente por la **NOTARIA**, para lo cual **EL PROMITENTE COMPRADOR** aportará los recursos necesarios para cancelar los impuestos de registro y los derechos de registro, gastos notariales, y la suma correspondiente a los tramites, de acuerdo con la liquidación que le remita la **notaría**, así pues, es la **notaría** quien entregará a **EL PROMITENTE COMPRADOR** y a **EL PROMITENTE VENDEDOR** la correspondiente copia de la escritura Pública de Compraventa junto con los

19

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL PROYECTO 9011 NOVENZA SAS

---

respectivos comprobantes o soportes de los impuestos y derechos de registro que fueron cancelados tan pronto sean entregados por la oficina de registro pertinente.

**DECIMA PRIMERA: ENTREGA.** EL PROMITENTE VENDEDOR hará entrega real y material del inmueble prometidos en venta y de los bienes comunes esenciales única y exclusivamente a **EL PROMITENTE COMPRADOR** (Máximo con dos (2) Personas), una vez se haya firmado la escritura pública de compraventa (Esta fecha podrá adelantarse o atrasarse de común acuerdo entre las partes y deberá constar por escrito). La entrega se hará constar en acta suscrita por ambas partes y en la misma se indicarán los detalles de acabados. A partir de la fecha de la firma de la entrega del inmueble, serán de cargo de **EL PROMITENTE COMPRADOR** todos los pagos correspondientes a servicios públicos y administraciones que se causen sobre el inmueble.

**PARAGRAFO PRIMERO.** No obstante la fecha anterior, la entrega física del inmueble objeto de este documento sólo se realizará una vez se haya hecho efectiva la totalidad del pago descrito en la cláusula **SEPTIMA**.

**PARAGRAFO SEGUNDO.** Si la entrega material del inmueble prometidos en venta no se pudiere llevar a cabo en la fecha acordada por razones de fuerza mayor o caso fortuito, además como huelga de los proveedores o contratistas, olas invernales extraordinarias, por demoras de las instalaciones de los servicios públicos y privados encargados de la prestación, suministro o conexión de tales servicios y además los que se encuentren establecidos en el Código Civil bajo la condición de la demostración plena del evento, el plazo se prorrogará hasta por ciento ochenta (180) días contados a partir de la fecha en la que hubiere cesado la causa que dio origen a la fuerza mayor o caso fortuito o los eventos antes previstos. En este caso la fecha de la entrega, la firma de la escritura y el pago correspondiente a esta fecha si lo hubiere se prorrogarán en el mismo tiempo.

**PARAGRAFO TERCERO.** **EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a comunicar en quince (15) días hábiles a **EL PROMITENTE COMPRADOR**, cuando ocurra hechos susceptibles de calificarse como fuerza mayor o caso fortuito enviando una comunicación vía email o correo certificado a **EL PROMITENTE COMPRADOR** en la cual se deberá explicar en qué consiste el hecho y su declaración de ausencia de culpa en dicho suceso, adicionalmente **EL PROMITENTE VENDEDOR** pondrá una nueva fecha para la entrega del inmueble, de la cual se dará un término de tres (3) días hábiles contados a partir del recibido de la comunicación, para que a **EL PROMITENTE COMPRADOR** se pronuncie, en todo caso deberá constar por escrito tal cambio de fecha a través de un OTROSI al presente contrato de promesa de compraventa, el cual desde ya **EL PROMITENTE COMPRADOR**, se obliga a firmar en caso de no haber hecho ninguna objeción en el plazo mencionado anteriormente.

**PARAGRAFO CUARTO.** Por diversos motivos, pero especialmente por efectos de seguridad industrial y personal, por mantener la programación y ritmo de la obra y evitar retrasos innecesarios, el acceso a la obra está prohibido para todos los **PROMITENTES COMPRADORES**, hasta la fecha de entrega del inmueble prometidos en venta.

**PARAGRAFO QUINTO.** Si **EL PROMITENTE COMPRADOR** no comparece a recibir el inmueble o presentándose se abstiene de recibirlos, los mismos se tendrán por entregados para todos los efectos, y para constancia se suscribirá por dos testigos el acta de entrega correspondiente, se dejarán a disposición en el casillero del edificio, las llaves del inmueble.

**PARAGRAFO SEXTO.** Si por cualquier circunstancia imputable **EL PROMITENTE COMPRADOR** no se pudiere otorgar la Escritura Pública de compraventa con la cual se dará cumplimiento a este contrato, y por lo tanto no puede efectuarse la entrega real y material del inmueble, correrán a cargo de **EL PROMITENTE COMPRADOR**, y a favor del **PROMITENTE VENDEDOR**, intereses moratorios a la tasas máxima legal permitida sobre el saldo total adeudado del precio del inmueble prometidos en venta, si aplica, de igual manera asumirá los gastos correspondientes a servicios públicos, cuotas ordinarias y extraordinarias de administración y demás obligaciones que causen sobre cada inmueble, los cuales se causaran a partir de la fecha inicialmente pactada en esta cláusula para la entrega hasta el día que finalmente se realice, sin perjuicio que se entienda desistido el presente contrato. Adicionalmente **EL PROMITENTE COMPRADOR** pagará por

16 20

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL PROYECTO 9011 NOVENZA SAS

---

concepto de costos de reemisión de documentos y demás tramites a **EL PROMITENTE VENDEDOR** la suma de Quinientos mil pesos mcte (\$500.000)

**PARAGRAFO SEPTIMO.** EL PROMITENTE VENDEDOR hará la entrega de los bienes comunes generales de conformidad como lo disponga el Reglamento de Propiedad Horizontal.

**DECIMA SEGUNDA: GARANTIAS y/o RESPONSABILIDAD DEL CONSTRUCTOR.** A partir de la fecha de entrega del inmueble objeto de esta promesa serán a cargo de **EL PROMITENTE COMPRADOR** todas las reparaciones por daños o deterioro que no obedezca a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá **EL PROMITENTE VENDEDOR** de conformidad con los plazos y las normas establecidas por la ley.

**PARAGRAFO PRIMERO.** Las Garantías por fallas en el sistema eléctrico e Hidro-Sanitario se dispondrá de tres (3) meses.

**PARAGRAFO SEGUNDO.** Las garantías por goteras, humedades, por un periodo de tres (3) meses.

**PARAGRAFO TERCERO.** La Garantía respecto de fisuras en muros, serán atendidas por **EL PROMITENTE VENDEDOR**, por un período de doce (12) meses contados a partir de la fecha de entrega del inmueble, periodo en el cual se estima que han finalizado los asentamientos acelerados del edificio.

**PARAGRAFO CUARTO** Las ventanas, puertas, cerraduras, aparatos sanitarios, enchape, carpintería de madera en general, pintura de muros y aparatos eléctricos deben ser revisados cuidadosamente a la entrega del inmueble ya que sobre estos no se dan garantía, por roturas, rayones, manchas o fallas de ningún tipo.

**PARAGRAFO QUINTO.** En ningún caso se responderá por el uso indebido de los materiales, equipos o acabados. **EL PROMITENTE VENDEDOR** no responderá por garantías de elementos que requieran de un mantenimiento preventivo por parte del Edificio, si la administración no firma los respectivos contratos de mantenimiento. Una vez cumplidos estos plazos, cualquier reparación que se requiera correrá por cuenta del propietario.

**PARAGRAFO SEXTO.** EL PROMITENTE VENDEDOR no responderá por problemas de humedades en el inmueble objeto del presente contrato o en los inmuebles contiguos a éste, que se llegare a presentar por la ejecución de trabajos, modificaciones y demás en muros, cubierta o piso del inmueble, cuyas obras sean realizadas por cuenta de **EL PROMITENTE COMPRADOR** con posterioridad a la fecha de entrega material del inmueble, y por consiguiente **EL PROMITENTE COMPRADOR**, responderá por esas humedades y serán de su cargo las reparaciones correspondientes.

**DECIMA TERCERA: ENTREGA DE LOS BIENES COMUNES.-** Al suscribirse la promesa de compraventa se acepta que la entrega de los bienes comunes se regulará así:

- **Bienes comunes esenciales.** La entrega de bienes comunes de usos y goce del bien privado del edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y ascensores, se efectuará de manera simultánea con la entrega de los bienes privados según las actas correspondientes.
- **B. Bienes comunes de uso y goce general.** Los bienes comunes de usos y goce general, ubicados en el edificio o conjunto, 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 representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad.

**PARAGRAFO SEGUNDO.** los servicios públicos nombrados en la cláusula PRIMERA de la presente promesa, debidamente instalados y en funcionamiento.

**DECIMA CUARTA: GASTOS DE ESCRITURACION.** Los gastos notariales de la compraventa correrán en parte iguales entre **EL PROMITENTE VENDEDOR** y **EL PROMITENTE COMPRADOR**, el pago de impuesto de Registro, los derechos y costo de Registro que con ocasión de este contrato se causen, correrán en su totalidad por cuenta de **EL PROMITENTE COMPRADOR**, y estos deberán ser cancelados a favor de la

## **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL PROYECTO 9011 NOVENZA SAS**

---

**notaría** (incluyendo los gastos notariales que le correspondan) directamente, teniendo en cuenta que ésta se encargará de efectuar las diligencias correspondientes ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

**DECIMA QUINTA: CESION:** - El presente contrato no podrá ser cedido ni total, ni parcialmente por alguno de los CONTRATANTES, sin previa autorización de la otra parte contratante, mediante la suscripción de un otrosí al presente contrato.

### **DECIMA SEXTA. VARIOS:**

1. La entrega del inmueble prometido en venta en la presente promesa de compraventa, deberán ser recibidos por **EL PROMITENTE COMPRADOR**, en la fecha pactada, sin posibilidad de negarse, siempre y cuando el inmueble esté en las condiciones descritas anteriormente, claramente identificadas como OBRA GRIS, ya que las imperfecciones o requerimientos estéticos o funcionales no vitales, serán atendidos por LA CONSTRUCTORA, mediante la solicitud de POST-VENTAS, en cumplimiento de las garantías descritas en la cláusula DECIMA SEGUNDA del presente documento.
2. El inmueble objeto de esta promesa, será trasferido y entregado terminado y amoblado con lo necesario para la operación. , concepto este que es entendido y aceptado por las partes Contratantes.
3. **EL PROMITENTE COMPRADOR** conoce y acepta la existencia de la sala de ventas del proyecto y se obliga a respetar y permitir el libre acceso a la misma durante toda la gestión de ventas del proyecto en mención o sea hasta la venta del último inmueble objeto del proyecto.
4. **EL PROMITENTE COMPRADOR** conoce y acepta la exigencia de no tener acceso al inmueble hasta la fecha de entrega pactada.
5. **EL PROMITENTE COMPRADOR NO** podrá solicitar a **EL PROMITENTE VENDEDOR** algún cambio y modificaciones en los acabados de la construcción de su inmueble antes de la entrega del mismo.
6. Las partes dejan expresa constancia que el presente documento ha sido libremente y ampliamente discutido y deliberado en los aspectos esenciales y substanciales, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas.

**DECIMA SEPTIMA: ACTA DE ENTREGA Y MANUAL DE FUNCIONAMIENTO.** - El día de la entrega se elaborará y firmará por las partes, un acta de entrega donde quede consignado el inventario del inmueble y el estado del mismo y las observaciones sobre fallas de construcción visibles al momento de la entrega. De igual forma **EL PROMITENTE VENDEDOR** entregará a **EL PROMITENTE COMPRADOR** un manual de funcionamiento del inmueble donde queden registradas las garantías de las instalaciones y elementos que hacen parte del inmueble, así como también el listado de los proveedores, teléfonos de contacto y tiempo de garantía de cada uno de ellos en caso que se requiera alguna asistencia.

**DECIMA OCTAVA: DESTINACION.** - El inmueble prometidos en venta serán destinados única y exclusivamente para uso comercial todo lo cual **EL PROMITENTE COMPRADOR** declara conocer y aceptar. Esta destinación no podrá ser variada por los adquirentes o causantes o cualquier título.

**DECIMA NOVENA: CLAUSULA COMPROMISORIA.** - Las partes dejan expresa constancia que el presente contrato ha sido libre y ampliamente discutido y deliberado en los aspectos esenciales y substanciales, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas. Por lo tanto, las controversias que surjan con ocasión de la celebración, ejecución, interpretación, terminación, liquidación del Contrato o por cualquier otra causa relacionada con el mismo y cuya solución no haya sido posible mediante el arreglo directo, serán de conocimiento de un tribunal de arbitramento en el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, que funcionará en Bogotá y que se regirá por las siguientes reglas:

- 1.1.1. El tribunal fallará en derecho.
- 1.1.2. Estará integrado por un (1) árbitro.

18 22

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL PROYECTO 9011 NOVENZA SAS

---

- 1.1.3. La elección del árbitro será por sorteo efectuado por el delegado del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, de una lista de cuatro (4) nombres de la lista de árbitros del mismo Centro, dos elegidos por cada parte.
- 1.1.4. El tribunal fallará en máximo tres (3) meses contados a partir del día siguiente de la terminación de la primera audiencia de trámite.

**VIGESIMA: DOCUMENTOS INTEGRALES DE LA PROMESA.** - Forman parte integral del presente documento: fotocopia del documento de identidad de **EL PROMITENTE COMPRADOR**, formatos de adquisición, planos esquemáticos del inmueble prometidos en venta.

**VIGESIMA PRIMERA: DIRECCION, EMAIL Y TELEFONOS DE LOS CONTRATANTES.** - Para **EL PROMITENTE VENDEDOR** Carrera 13 #85-39 Oficina 705, en la ciudad de Bogotá, [novenza2023@gmail.com](mailto:novenza2023@gmail.com) , Celular 3103022369 y para **EL PROMITENTE COMPRADOR**, Carrera 15 # 127 B – 48 apartamento 301, Correo Electrónico ([correo@correo.com](mailto:correo@correo.com)), y teléfonos 3237987347 y 3208770066 ,los cuales se utilizarán para efectos de comunicaciones y/o notificaciones especiales entre partes contratantes. Si alguna de las partes cambia de sus datos de contacto y notificación, deberán notificarlo oportunamente a la contraparte por escrito y dicho cambio entrará a operar legalmente ocho (8) días después de dicha notificación.

**PARAGRAFO PRIMERO. NOTIFICACIONES:** Todas las notificaciones que sean necesarias en desarrollo del presente contrato se harán en la siguiente forma:

- A. Si son dirigidas al **PROMITENTE VENDEDOR**, mediante comunicación escrita que deberá ser entregada en las oficinas de recibo de correspondencia del **PROMITENTE VENDEDOR**. En donde se firmará una copia de comunicación, en señal de haberla recibido e ingreso para su estudio, mas no aceptación a lo solicitado, y si **EL PROMITENTE COMPRADOR** le envía por correo certificado a la dirección registrada a la constructora, se entenderá notificada el día de la introducción de la misma al correo
- B. Si son dirigidas a **EL PROMITENTE COMPRADOR**, mediante comunicación escrita que deberá ser entregada a la dirección de notificación registrada por éste a **EL PROMITENTE VENDEDOR** y/o vía email y en la que **EL PROMITENTE COMPRADOR** se compromete a notificar a **EL PROMITENTE VENDEDOR** sobre cualquier cambio, según lo mencionado en esta cláusula, en caso de no hacerlo **EL PROMITENTE VENDEDOR** no se hace responsable de la recepción de las notificaciones necesarias en desarrollo de este presente contrato.

Para constancia se firma el presente documento en dos ejemplares del mismo tenor, en la ciudad de Bogotá a los 20 días del mes de diciembre de 2023

**EL PROMITENTE VENDEDOR**  
**NOVENZA S.A.S.**

**EL PROMITENTE COMPRADOR**

\_\_\_\_\_  
**AUGUSTO MORALES VILLAREAL**  
Representante Legal

\_\_\_\_\_  
**(NOMBRE)**  
**C.C.: (IDENTIFICACION)**

19 28

Escritura N° -2024

Pág. 1

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
NOTARÍA 65 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:

FECHA DE OTORGAMIENTO:

DE DOS MIL VEINTICUATRO (2024) -----

**FORMATO DE CALIFICACIÓN**  
**RESOLUCIÓN 7644 DEL 18 DE JULIO DE 2016**  
**SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO**

ACTO(S)	CUANTÍA
<b>0125 COMPRAVENTA</b>	<b>\$ XXXXXXXXXXXXXXX</b>
<b>0304 AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR</b>	<b>SI ( ) NO ( X )</b>
<b>LA PARTE VENDEDORA</b>	<b>IDENTIFICACIÓN</b>
NOVENZA S.A.S.	NIT. 901.596.105-0
<b>REPRESENTADA POR</b>	
HARVEY AUGUSTO MORALES VILLAREAL	C.C. 19.466.389
<b>LA PARTE COMPRADORA</b>	
<b>XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX</b>	<b>NIT. XXXXXXXXXXXXX</b>

<b>UBICACIÓN DEL (DE LOS) PREDIO(S)</b>	<b>URBANO</b>
BOGOTÁ D.C.	<b>CUNDINAMARCA</b>

**INMUEBLE(S)**  
 1.- APARTAMENTO XXXXXXXXXXXX (XXX), QUE HACE PARTE DEL EDIFICIO NOVENTAONCE PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA CARRERA ONCE NÚMERO NOVENTA – CUARENTA Y NUEVE (CR 11 #90 – 49) DE LA CIUDAD DE BOGOTA, D.C. -----

**MATRÍCULA INMOBILIARIA**  
**CÉDULA CATASTRAL**

COMPARECIERON: -----

**NOVENZA SAS**, sociedad comercial constituida mediante documento privado

2024

de fecha 17 de mayo de 2022, inscrita en la cámara de comercio el 17 de mayo de 2022 bajo el número 02840235 del libro IX, con matrícula mercantil No: 03529782, con domicilio en Bogotá D.C., y con el NIT 901.596.105-0, entidad que obra en este acto representada por **HARVEY AUGUSTO MORALES VILLAREAL**, identificado con la cédula de ciudadanía número **19.466.389**, en su calidad de Gerente y por lo tanto obrando en nombre condición de representante legal de la sociedad citada, según consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal otorgado por la Cámara de Comercio de Bogotá, D.C., la cual se anexa para su protocolización con este instrumento y para efectos del presente contrato se denominará **LA PARTE VENDEDORA**, por una parte, y por otra, -----

**XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXXX**, mujer, mayor de edad, vecina y domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., de nacionalidad colombiana, identificada con la cédula de ciudadanía número **XXXXXXXXXX**, quien obra en nombre propio; y para todos los efectos del presente contrato se denominará **LA PARTE COMPRADORA** y manifestaron: -----

**PRIMERO. OBJETO:** Que **LA PARTE VENDEDORA** transfiere a título de venta real y efectiva a favor de **LA PARTE COMPRADORA**, el derecho real de dominio, la propiedad y la posesión, que tiene y ejerce sobre los siguientes bienes inmuebles: -----

**1.- APARTAMENTO XXXXXXXX (XXXXXXXX), QUE HACE PARTE DEL EDIFICIO NOVENTAONCE- PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA UBICADO EN LA CARRERA ONCE NÚMERO NOVENTA – CUARENTA Y NUEVE (CR 11 #90 – 49) DE LA CIUDAD DE BOGOTA, D.C.. -----**

**APARTAMENTO XXXXXXXX (XXXXXXXX):** Tiene un área total construida de **XXXXXXXX** metros cuadrados (**XXXXXXXX M2**) distribuida así: Área privada construida de **XXXXXXXX** metros cuadrados(**XXXXXXXX M2**), área común de **XXXXXXXX** metros cuadrados (**XXXXXXXX M2**) y sus linderos con muros y columnas al medio son: **Entre el mojón (1) y el mojón (2) XXXXXXXX** Entre



2126

Escritura N°

-2024

Pág. 4

50C- , 50C- , 50C- , 50C- , 50C- ,  
50C- , 50C- , 50C- , 50C- , 50C- , de  
la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro. -----

**PARÁGRAFO II.** No obstante la mención de la extensión superficiaria y los linderos, las unidades privadas se venden como cuerpos ciertos, de tal manera que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la aquí declarada, no dará lugar a reclamo por ninguna de las partes y quedan comprendidas todas las anexidades, construcciones, usos, costumbres, servidumbres presentes y futuras, sin excepción alguna. -----

De igual forma **LA PARTE COMPRADORA** manifiesta que acepta y conoce las unidades privadas por haberlas identificado claramente sobre los planos, por haberlas recorrido y están de acuerdo con las especificaciones ofrecidas, así como la ubicación de las unidades privadas objeto del presente contrato es la que fue acordada. -----

**PARAGRAFO III:** Que en la presente venta se incluye un derecho en común y proindiviso sobre las áreas de propiedad común del **Edificio NOVENTAONCE - PROPIEDAD HORIZONTAL**", en proporción al coeficiente de propiedad que les corresponde a los inmuebles que se transfieren en venta. De otra parte, el coeficiente que indica la proporción con que debe concurrir **LA PARTE COMPRADORA** a las expensas comunes, está contenido en el Reglamento de Propiedad Horizontal. -----

**SEGUNDO. TRADICIÓN.-** LA PARTE VENDEDORA adquirió así: -----

**1-. LOTE MATRICULA INMOBILIARIA 50C-423107:** -----

**a) XXXXXXXX** -----

Por último, **LA PARTE VENDEDORA** es propietaria inicial del **Edificio NOVENTAONCE - PROPIEDAD HORIZONTAL**" y de las unidades privadas que lo conforman, por haber adelantado la construcción a sus expensas, en ejecución de los planos arquitectónicos aprobados conforme a la Licencia de Construcción resolución 11001-4-24-0129 expedida el treinta (30) de enero de dos mil veinticuatro (2024) por la Curaduría Urbana número cuatro (4) de

27  
22

Bogotá, con fecha de ejecutoria del siete (7) de febrero de dos mil veinticuatro (2024) y sus modificaciones.-----

**PARAGRAFO: SERVICIOS PUBLICOS.** Se TRANSFIERE al (a los) COMPRADOR(ES), todos los derechos del VENDEDOR sobre los siguientes servicios públicos instalados actualmente en el (los) inmueble(s) privado(s) objeto de este contrato; que son: -----

- 1) Acueducto y alcantarillado. -----
- 2) Energía Eléctrica. -----

**TERCERO: SANEAMIENTO.** Los inmuebles objeto de la presente venta, son de exclusiva propiedad de **LA PARTE VENDEDORA** que no los ha enajenado por acto anterior al presente y los garantiza libres de desmembraciones, usufructo, uso, habitación, condiciones resolutorias de dominio, pleitos pendientes, hipotecas, embargos judiciales, censo, anticresis, administración, arrendamiento por escritura pública, movilización, patrimonio de familia, leasing y en general de cualquier gravamen o limitación, obligándose a salir al saneamiento de lo vendido en los casos establecidos por la Ley. -----

Igualmente **LA PARTE VENDEDORA** entrega los inmuebles a Paz y Salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones así como debidamente cancelados los servicios públicos, siendo de cargo de **LA PARTE COMPRADORA** las sumas que por tales conceptos se liquiden a partir de la fecha de entrega de los inmuebles objeto de esta venta. -----

**PARAGRAFO: ALCANCE DE LA OBRA:** Acabados y especificaciones Generales: El vendido se entregará con las siguientes especificaciones: -----

A. **ESPECIFICACIONES INTERIORES:** Las VIVIENDAS TURISTICAS (APARTA SUITE) serán entregadas totalmente amobladas y dotadas para poderse operar mediante la modalidad de rentas cortas de mediana larga estadía ,o por horas tal y como fueron comercializadas y ofrecidas; estas viviendas se regirán a lo aprobado por los propietarios iniciales en cuanto a la operación , serán dadas para su explotación a un solo operador , y los dividendos productos de la renta se dividirán de acuerdo al coeficiente de

copropiedad

---

**B. ESPECIFICACIONES GENERALES:** Las especificaciones generales para el proyecto son:

- 1.- CIMENTACIÓN: Mediante placa flotante en concreto reforzado sobre pilotes de concreto.
  - 2.- ESTRUCTURA: Por el sistema de pórticos en concreto reforzado.
  - 3.- MAMPOSTERÍA: Bloque de arcilla para conformar ductos y muros divisorios en todos los pisos.
  - 4.- VENTANERÍA: En aluminio
  - 5.- FACHADAS: En ladrillo prensado , muros en concreto , pañetes y enchapes .
  - 6.- PISOS DE AREAS COMUNES: En arcilla , cerámica de porcelanato , pisos laminados spc , y concreto afinado a la vista.
  - 7.- CUBIERTAS: y terraza
  - 8.- placa en concreto reforzado ESCALERAS: En concreto armado y enchapadas en cerámica O SIMILAR
  - 9.- CARPINTERÍA DE MADERA: Madera laminada o similar.
  10. CARPINTERÍA METALICA: En lámina de Cold Rolled.
  11. ACABADO DE PISOS: cerámica o madera laminada SPC, en zona social de los apartamentos. Madera laminada SPC en las alcobas Baldosín de cerámica , PORCELANATO O SIMILAR en baños ( duchas) y cocinas.
  12. ACABADO DE MUROS: Estuco y pintura color blanco. Baldosín de cerámica , PORCELANATO O SIMILAR ,en cabina de duchas, salpicadero de cocina entre el mueble alto y el mueble bajo y en el espaldar del lavadero de ropas EN KUARSON O SIMILAR .
  13. APARATOS DE COCINA: HORNO MICRO ONDAS, estufa ELECTRICA , campana extractora eléctrica, calentador DE AGUA MEDIANTE SISTEMA CALDERIN .
  14. LAVAMANOS Y SANITARIOS: En porcelana blanca Corona o similar.
  15. GRIFERIAS: Nacionales tipo Grival o similar nacional.
  16. CERRADURAS: Nacionales tipo Schlage o similar nacional.
  17. INSTALACIONES ELECTRICAS: Tubería conduit, aparatos liminex o similar nacional. 18. INSTALACIONES HIDRÁULICAS y SANITARIAS: En tubería de PVC, CPVC Y PVCS. 19. VIDRIOS Y ESPEJOS: Vidrio nacional en espesores varios, espejos nacionales.
-

**CUARTO. PRECIO.** El precio total de los inmuebles objeto de esta compraventa es la suma de **XXXXXXXX PESOS (\$XXXXXXXX,00) MONEDA CORRIENTE**, los cuales **LA PARTE COMPRADORA** ha pagado o cancelado en su totalidad y **LA PARTE VENDEDORA**, declara haber recibido de contado y a su entera satisfacción

**PARAGRAFO PRIMERO: DECLARACIÓN DE VALOR REAL. Ley 2010 de 2019.** De acuerdo a lo establecido en el art. 61 de la ley 2010 del 27 de Diciembre de 2019, los comparecientes declaran, bajo la gravedad del juramento, que el precio incluido en esta escritura es real y que tal precio NO ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente. El Notario (a) ha advertido a los (as) comparecientes que sin las anteriores declaraciones tanto el impuesto sobre la renta, como la ganancia ocasional, el impuesto de registro, los derechos de registro y los derechos notariales serán liquidados sobre una base equivalente a cuatro veces el valor incluido en esta escritura, fuera de que, en tal caso, el Notario reportará esta irregularidad a las autoridades de impuestos para lo de su competencia. -----

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Las partes contratantes han manifestado que renuncian expresamente a hacer futuras reclamaciones y a interponer acciones judiciales tendientes a obtener fallos respecto a lesión enorme y vicios ocultos de los inmuebles ya que el precio acordado entre las partes ha sido consensuado entre ellas y corresponde a la realidad física y jurídica de los bienes.-----

**QUINTO.** Manifiesta **LA PARTE VENDEDORA** que ampara a **LA PARTE COMPRADORA** en su derecho de dominio y la posesión pacífica de la cosa vendida en el evento de que exista evicción y que **LA PARTE COMPRADORA** sea privada en todo o en parte de la cosa vendida por sentencia judicial, en la forma indicada por el artículo 1893 y 1894 del Código Civil. -----

Se aclara que las evicciones deben tener causa anterior a la venta y **LA PARTE VENDEDORA** responderá en forma solidaria e indivisible junto con

25 30  
sus herederos testamentarios o abintestato. -----

**SEXTO: LA PARTE VENDEDORA** en todo caso se obliga a salir al saneamiento de los inmuebles y ampara a **LA PARTE COMPRADORA** por los vicios redhibitorios u ocultos señalados por la Ley respecto de los inmuebles que vende en cuyo caso **LA PARTE COMPRADORA** tiene derecho a ejercer la acción redhibitoria con las indemnizaciones legales según el art. 1914 del Código Civil.-----

**SEPTIMA. – DESENGLOBE: LA PARTE VENDEDORA** radicará directamente ante la Unidad Administrativa de Catastro Distrital la documentación correspondiente para que se adelante el desenglobe de las unidades privadas y se asignen las cédulas catastrales individuales, sin embargo, **LA PARTE VENDEDORA** no será responsable por demoras en dicho desenglobe, ni tampoco por los trámites de cambio de nombre, reliquidación o compensación de impuesto predial sobre las unidades privadas objeto de este contrato, puesto que son gestiones que dependen de la mencionada entidad distrital. ---

**PARÁGRAFO:** La nomenclatura definitiva y las cédulas catastrales individuales serán las que designe y disponga la Unidad Administrativa de Catastro Distrital. -----

**OCTAVA. ENTREGA. LA PARTE VENDEDORA** declara que la entrega se hace el día de hoy a la firma de la escritura pública a **LA PARTE COMPRADORA**. -----

**PARAGRAFO PRIMERO. GARANTIAS y/o RESPONSABILIDAD DEL CONSTRUCTOR.** A partir de la fecha de entrega de los inmuebles objeto de esta promesa serán a cargo de **LA PARTE COMPRADORA** todas las reparaciones por daños o deterioro que no obedezca a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá **LA PARTE VENDEDORA** de conformidad con los plazos y las normas establecidas por la ley. -----

**PARAGRAFO SEGUNDO.** Las Garantías por fallas en el sistema eléctrico e Hidro-Sanitario se dispondrá de tres (3) meses. -----

**PARAGRAFO TERCERO.** Las garantías por goteras, humedades, por un

periodo de tres (3) meses. -----

**PARAGRAFO CUARTO.** La Garantía respecto de fisuras en muros, serán atendidas por **LA PARTE VENDEDORA**, por un período de doce (12) meses contados a partir de la fecha de entrega de los inmuebles, periodo en el cual se estima que han finalizado los asentamientos acelerados del edificio. -----

**PARAGRAFO QUINTO** Las ventanas, puertas, cerraduras, aparatos sanitarios, enchape, carpintería de madera en general, pintura de muros y aparatos eléctricos deben ser revisados cuidadosamente a la entrega de los inmuebles ya que sobre estos no se dan garantía, por roturas, rayones, manchas o fallas de ningún tipo. -----

**PARAGRAFO SEXTO.** En ningún caso se responderá por el uso indebido de los materiales, equipos o acabados **LA PARTE VENDEDORA** no responderá por garantías de elementos que requieran de un mantenimiento preventivo por parte del Edificio, si la administración no firma los respectivos contratos de mantenimiento. Una vez cumplidos estos plazos, cualquier reparación que se requiera correrá por cuenta del propietario. -----

**PARAGRAFO SEPTIMO. LA PARTE VENDEDORA** no responderá por problemas de humedades en los inmuebles objeto del presente contrato o en los inmuebles contiguos a éste, que se llegare a presentar por la ejecución de trabajos, modificaciones y demás en muros, cubierta o piso de los inmuebles, cuyas obras sean realizadas por cuenta de **LA PARTE COMPRADORA** con posterioridad a la fecha de entrega material de los inmuebles, y por consiguiente **LA PARTE COMPRADORA**, responderá por esas humedades y serán de su cargo las reparaciones correspondientes. -----

**PARAGRAFO OCTAVO.** La entrega de los bienes comunes se regulara por establecido en el Reglamento de propiedad Horizontal. -----

**NOVENA. – GASTOS:** Los gastos notariales derivados del contrato de compraventa que se celebra por esta escritura pública serán pagados por mitades entre **LA PARTE VENDEDORA** y **LA PARTE COMPRADORA**; los correspondientes al pago del impuesto de registro y anotación (Beneficencia)

y los derechos registrales del mismo acto serán pagados en su totalidad por **LA PARTE COMPRADORA.**-----

**DÉCIMA: RENUNCIA ACCION CONDICION RESOLUTORIA.** Las partes RENUNCIAN en esta la escritura a ejercer cualquier acción que se pueda originar en la condición resolutoria por lo que HACEN esta compraventa firme e irresoluble. -----

**ACEPTACIÓN.** Presente, **XXXXXXXXX**, quien obra en nombre propio, de las condiciones civiles antes anotadas, manifestó: -----

a) Que acepta la presente escritura y la venta que se le hace, por estar de acuerdo con lo convenido. -----

b) Que conoce, acepta y se compromete a cumplir con los estatutos del Reglamento de Propiedad Horizontal a que están sujetos los inmuebles que adquiere. -----

**PARA EFECTOS DE LA RETENCIÓN EN LA FUENTE LA SOCIEDAD COMPRADORA ASUME LA TOTALIDAD DE LA MISMA DE ACUERDO A LA LEY 2010 DE 2019 ARTICULO 65** -----

**CONSTANCIA NOTARIAL LEY 258 DE 1996**

El Notario en cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 258 de 1996, reformada por la Ley 854 de 2003, No indagó al representante legal de LA PARTE VENDEDORA sobre la AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR, por tratarse de persona jurídica. -----

Igualmente, en cumplimiento de la misma Ley el Notario manifiesta que no indaga al representante legal de LA PARTE COMPRADORA sobre la AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR por tratarse de una persona jurídica. --

En consecuencia, el suscrito Notario deja constancia que él inmueble materia del presente contrato NO queda AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR. -----

En consecuencia el suscrito Notario deja constancia que él inmueble materia del presente contrato NO queda AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR. -----

**ADVERTENCIA:** El Notario advirtió a los comparecientes que el no cumplimiento a la Ley 258 de 1996, reformada por la Ley 854 de 2003, dará

lugar a la declaratoria de nulidad del acto jurídico. -----

**INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA No. 10.**

**PAZ Y SALVO**

**POR CONCEPTO DE SERVICIOS PÚBLICOS DE LOS INMUEBLES**

El Notario ha advertido e instó a las partes y comparecientes sobre la importancia y la responsabilidad de percatarse de la situación jurídica de los inmuebles y de la carga legal de cuidado, atención y conocimiento que el ordenamiento les prescribe, en especial sobre la identidad y calidad de las personas que contratan entre sí, y de conformidad con las instrucciones administrativas de la Superintendencia de Notariado y Registro. -----

**NOTA 1:** Las partes manifiestan que la propiedad de los bienes inmuebles objeto de este contrato, así como las construcciones en ellos levantadas y los dineros para su adquisición no provienen de dineros que directa o indirectamente, estén relacionados con alguna actividad ilícita contempladas por las Leyes 365 de 1967, 190 de 1995 y 793 de 2002, ni de algún acto o modo de adquisición directa o indirectamente relacionada con cualquiera de las actividades señaladas en dichas Leyes. -----

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

**COMPROBANTES FISCALES**

el(la) Notario(a) deja constancia que se cumplió con lo dispuesto al respecto por las disposiciones legales vigentes sobre la materia. Se protocolizan los siguientes comprobantes que acreditan el cumplimiento de las obligaciones tributarias. De acuerdo al Decreto 939 del 30 de diciembre de 1994: -----

1.- CONSTANCIA DE DECLARACION Y/O PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL

24  
29

Escritura N°

-2024

Pág. 12

FORMULARIO No. -----AÑO GRAVABLE 2022. --  
 LUGAR: BOGOTÁ D.C. -----  
 CHIP: -----  
 MATRÍCULA INMOBILIARIA: -----  
 CEDULA CATASTRAL: -----  
 AUTOAVALUO: \$ -----  
 FECHA DE PRESENTACION: -----  
 CONSECUTIVO TRANSACCION: -----  
 LUGAR DE PRESENTACION: -----  
 2.- INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO, CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRÁMITE NOTARIAL HACE CONSTAR: -----  
 PIN DE SEGURIDAD: -----  
 LUGAR: BOGOTÁ D.C. -----  
 FECHA DE EXPEDICIÓN: -----  
 FECHA DE VENCIMIENTO: -----  
 VALIDO PARA TRÁMITES NOTARIALES A LA FECHA EL PREDIO NO PRESENTA DEUDAS POR CONCEPTO DE VALORIZACIÓN. -----  
 CONSECUTIVO No. -----

**PARÁGRAFO PRIMERO: PAZ Y SALVO DE ADMINISTRACIÓN:** Presenta para su protocolización con la presente Escritura Pública, los Paz y Salvos de Administración, expedido por el(la) Administrador(a) del NOVENTAONCE – PROPIEDAD HORIZONTAL, de fecha

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** El Notario deja constancia que NO es necesario protocolizar la escritura pública que contiene el Reglamento de Propiedad Horizontal, de conformidad con el artículo 62 del Decreto 2106 del 22 de noviembre de 2019, el cual modificó el artículo 80 del decreto Ley 960 de 1970.--  
**SOBRE LA RETENCIÓN EN LA FUENTE.-** Se protocoliza recibo Oficial de

35  
no

# Escritura N° -2024

Pago Impuestos Nacionales con número de formulario 4910049047844, por un valor de \$18.294.000, recibido con pago el 28 de abril de 2022. -----

**NOTA 1:** La Licencia N° LC 15-2-1893 de 11 de Diciembre de 2.015 expedida por German Moreno Galindo, quien era entonces Curador No.2 de Bogotá, y quien dejó de tener tal calidad para la misma, y de los cuales el archivo físico donde se encuentran las licencias que fueron expedidas por este curador no están en forma material ni virtual en las oficinas donde actualmente ejerce como curador el arquitecto Mauro Baquero Castro, actual curador 2° de Bogotá, sino que se encuentran en los archivos de la Oficina de Planeación Distrital, licencias que fueron aportadas en su respectivo momento para elaboración del Reglamento de Propiedad Horizontal. En estos términos, se deja constancia para los efectos de la instrucción administrativa 07 del 12 de marzo de 2018, en concordancia con la instrucción administrativa 3 del 7 de febrero de 2018, Ambas de la Superintendencia de Notariado y Registro. -----

## **DOCUMENTOS QUE SE PROTOCOLIZAN** -----

- 1. Fotocopia Cédulas de ciudadanía -----
- 2. Certificados Cámara de Comercio, (3) (4) folios -----
- 3. Certificados de Tradición, (39) folios -----
- 4. Constancia de declaración y/o pago de Impuesto Predial (39) folios -----
- 5. Certificado de estado de cuenta para trámite notarial (39) folios -----
- 6. Informe de obligaciones tributarias (39) Folios -----
- 7. Paz y Salvo Administración.-----
- 8. Licencias de Construcción (4) folios -----
- 9. Verificación Modificación de Licencia (4) folios -----
- 10. Consulta Reporte Stradata (2) folios -----

## **EL (LA, LOS) COMPARECIENTE(S) HACE(N) CONSTAR:** -----

1) Que ha(n) verificado cuidadosamente su(s) nombre(s) y apellido(s) completos, estado(s) civil(es), el número de su(s) documento(s) de identificación, dirección del inmueble, número de matrícula inmobiliaria, cédula catastral y linderos. En consecuencia aprueban este instrumento sin reserva alguna, en la forma como quedó

redactado. \_\_\_\_\_

2) Que igualmente hace(n) constar que las declaraciones consignadas en este instrumento corresponden a la verdad y en consecuencia asume(n) la responsabilidad de lo manifestado en caso de utilizarse esta escritura con fines ilegales. \_\_\_\_\_

3) Que conoce(n) la Ley y sabe(n) que el(la) Notario(a) responde por la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no por la veracidad de las declaraciones del (de la, los) compareciente(s) ni de la autenticidad de los documentos que forman parte de este instrumento. En consecuencia el (la) Notario(a) no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma del (de la, los) compareciente(s) y del Notario. Toda vez que el (la, los) interesado(a, s) ha(n) tenido oportunidad de leer y verificar la totalidad de la información contenida en la presente escritura y se ha(n) percatado advirtiendo cualquier error de digitación que ha sido debidamente corregido y la firman en señal de aprobación de todo su contenido. --- Las aclaraciones, modificaciones o correcciones que tuvieran que hacerse deberán ser subsanadas mediante el otorgamiento de una nueva escritura suscrita por el (la, los) que intervino (ieron) en la inicial y sufragada por el (ella, ellos) mismo(a, s). (Artículo 35 Decreto Ley 960 de 1970). \_\_\_\_\_

**DE LA IDENTIFICACIÓN BIOMÉTRICA:** El (La, Los) compareciente(s), manifiesta(n) que exhibe(n) el(los) documento(s) de identidad del (de los) cual(es) es (son) titular(es) y que es (son) idóneo(s) para establecer los atributos de su personalidad como lo son sus nombres, nacionalidad, mayoría de edad y serial de identificación. Que accede(n) a que su cédula de ciudadanía sea(n) sometida(s) a una lectura biométrica que permite extraer del código de barras la información que habilita a la Notaría presumir la originalidad, validez y autenticidad de documento de identidad. \_\_\_\_\_

**OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN:** LEIDO, el(la) Notario(a) personalmente, ha advertido a las partes sobre la importancia del Acto Jurídico. Les han explicado los requisitos de Ley para su existencia y validez y les han advertido sobre la importancia de obrar de buena fe, conforme a los principios normativos y del derecho y les han instado para que analicen nuevamente las obligaciones, los derechos que contraen y el texto de la escritura para lo cual exoneran a el(la) Notario(a) y a sus funcionarios dado

que han revisado, entendido y aceptado lo que firman. A todo lo anterior los comparecientes dieron su asentimiento y en prueba de ello lo firman en esta Oficina, junto con el(la) suscrito Notario(a), quien de esta forma lo autoriza. - \_\_\_\_\_

**EXTENSION:** El presente documento en las hojas de papel notarial números: \_\_\_\_\_

**HARVEY AUGUSTO MORALES VILLAREAL**

ÍND. DERECHO

C.C. No.

TEL FIJO.

CELULAR.

DIRECCIÓN.

CIUDAD.

E-MAIL.

ACTIVIDAD ECONÓMICA.

RES. 033/44 DE 2007 DE LA UIAF

**En calidad de Gerente de NOVENZA S.A.S. NIT. 901.596.105-0**

78  
57

Escritura N°

**-2024**

Pág. 16

**XXXXXXXXXXXXXXXX**

ÍND. DERECHO

C.C. No.

TEL FIJO.

CELULAR.

DIRECCIÓN.

CIUDAD.

E-MAIL.

ACTIVIDAD ECONÓMICA.

RES. 033/44 DE 2007 DE LA UIAF

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL  
FIDEICOMISO CALLE 90 - 11  
Página 1 de 18

78  
34

## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL FIDEICOMISO CALLE 90 - 11

Entre:

- **HARBEY AUGUSTO MORALES**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 19.466.389 expedida en la ciudad de Bogotá D.C., obrando como Representante Legal de **NOVENTAONCE S.A.S.**, sociedad legalmente constituida e inscrita ante la cámara de Comercio de Bogotá D.C., con NIT 901.596.105-0; quien para efectos del presente contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE**;
- **HERNANDO RICO MARTINEZ**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.889.872 de Bogotá D.C., quien actúa en su condición de Representante Legal de **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, entidad de servicios financieros, constituida mediante Escritura Pública número mil trescientos setenta y seis (1.376) del diecinueve (19) de febrero de mil novecientos noventa y dos (1992), otorgada en la Notaría Décima (10ª) del Círculo de Cali, inscrita en el Registro Mercantil que lleva la Cámara de Comercio de Bogotá bajo la Matricula Mercantil número 01308760 del treinta (30) de junio de dos mil nueve (2009) del Libro IX, y autorizada para funcionar por la Superintendencia Bancaria, ahora Superintendencia Financiera de Colombia, mediante Resolución número mil diecisiete (1.017) del diecinueve (19) de marzo de mil novecientos noventa y dos (1992), todo lo cual consta en los certificados de existencia y representación legal expedidos por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará **LA FIDUCIARIA** ; en conjunto con el **FIDEICOMITENTE**, **LAS PARTES**.

Hemos convenido en celebrar el presente contrato de fiducia mercantil que se ha de regir por las cláusulas que se enuncian a continuación y en lo no previsto en ellas por la ley vigente aplicable, previas las siguientes:

### CONSIDERACIONES

**PRIMERA.** - Que **EL FIDEICOMITENTE** requiere la estructuración de un contrato de fiducia mercantil en los términos establecidos en el objeto de este contrato.

**SEGUNDA.** - Que **LA FIDUCIARIA** ha informado a **EL FIDEICOMITENTE** acerca de las implicaciones y riesgos que asume con la suscripción del presente contrato, así como las condiciones y limitaciones que pueden presentarse en la ejecución del mismo.

**TERCERA.** -Que en virtud de las anteriores consideraciones **LAS PARTES** hemos convenido en suscribir el presente contrato de fiducia mercantil, el cual se regirá de conformidad con las siguientes:

### CLÁUSULAS

**PRIMERA. DEFINICIONES.**- Para los fines del presente contrato, a menos que expresamente se estipule de otra manera, los términos en mayúscula que aquí se usan tendrán el significado que se les asigna a continuación a tales términos. Las palabras técnicas o científicas que no se encuentren definidas expresamente en este documento tendrán los significados que les correspondan según la técnica o ciencia respectiva y las

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL  
FIDEICOMISO CALLE 90 - 11  
Página 2 de 18

76  
25

demás palabras se entenderán en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas. Para efectos de este contrato, los términos definidos podrán ser usados tanto en singular como en plural:

1. **BENEFICIARIO:** Será el mismo FIDEICOMITENTE en los términos establecidos en el presente contrato.
2. **BIENES FIDEICOMITIDOS:** Son todos los bienes que son o serán transferidos por EL FIDEICOMITENTE o terceros por cuenta de éste para la conformación del FIDEICOMISO.
3. **BIEN INMUEBLE:** Se entenderá por este el bien inmueble identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. **50C-423107** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, sin perjuicio, de que el FIDEICOMISO pueda ser incrementado con bienes inmuebles adicionales, de conformidad con los términos establecidos en el presente documento y siempre y cuando la transferencia de dichos bienes inmuebles sea previamente aprobada por la FIDUCIARIA, quien en todo caso, se reserva el derecho de aceptar o no la transferencia.
4. **FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO:** Se entenderá por éste el conjunto de derechos, bienes y obligaciones constituido en virtud del presente contrato, y que se denominará **FIDEICOMISO CALLE 90 - 11**.
5. **FIDEICOMITENTE:** Es la persona identificada al inicio del presente contrato quien tendrá el porcentaje de participación fiduciaria establecido en la cláusula de beneficiarios del presente contrato.
6. **FIDUCIARIA:** Es ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.

**PARÁGRAFO:** EL FIDEICOMITENTE con la suscripción del presente contrato, instruye y faculta a la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO para que en la etapa de liquidación del fideicomiso enajene con las más amplias facultades y cualquier título los activos del fideicomiso con el fin de cancelar los pasivos del mismo.

**SEGUNDA. OBJETO.-** El objeto del presente contrato consiste en la constitución de un FIDEICOMISO que tenga como finalidad:

1. Adquirir los BIENES FIDEICOMITIDOS que sean transferidos por EL FIDEICOMITENTE o por terceros por cuenta de éste para la constitución del FIDEICOMISO.
2. Mantener la titularidad jurídica de los BIENES FIDEICOMITIDOS.
3. Transferir los BIENES FIDEICOMITIDOS de conformidad con lo establecido en el presente contrato.
4. Administrar los recursos que eventualmente llegue a aportar EL FIDEICOMITENTE en el Fondo Abierto Acción Uno, del cual ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., es la sociedad administradora.
5. Atender las instrucciones que imparta EL FIDEICOMITENTE en los términos de este contrato.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** EL FIDEICOMITENTE con la suscripción del presente contrato, instruye y faculta a la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO para que en la etapa de liquidación del fideicomiso enajene con las más amplias facultades y cualquier título los activos del fideicomiso con el fin de cancelar los pasivos del mismo.

### **TERCERA. DEL FIDEICOMISO:**

**3.1. CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO:** De conformidad con los artículos 1227, 1233 y 1238 del Código de Comercio, con la celebración del presente contrato y la transferencia de UN MILLÓN DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.000.000,00) que a la fecha de la suscripción del presente contrato efectúa EL FIDEICOMITENTE, se constituye un patrimonio autónomo sujeto de derechos y obligaciones, que cuenta con

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL  
FIDEICOMISO CALLE 90 - 11  
Página 3 de 18

72  
26

capacidad para hacerse parte dentro de procesos judiciales y otros, en virtud de lo dispuesto en el Decreto 2555 de 2.010 y en el Código General del Proceso. Este patrimonio autónomo actúa con plenos efectos jurídicos frente al FIDEICOMITENTE/ BENEFICIARIO y frente a terceros, mediante su vocera que es LA FIDUCIARIA.

**3.2 DENOMINACIÓN:** Para todos los efectos legales, con los bienes transferidos se conforma un Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO CALLE 90 – 11**, el cual estará afecto a las finalidades contempladas en el objeto de este contrato.

**3.3. NIT DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO:** Conforme a las disposiciones legales el PATRIMONIO AUTÓNOMO se identifica con el NIT 805.012.921-0, por tanto, en todos y cada uno de los actos jurídicos en que intervenga ACCION como administradora y vocera de este PATRIMONIO AUTÓNOMO, se harán bajo el número de identificación tributaria señalado, especialmente los relacionados con tributos.

**3.4. BIENES FIDEICOMITIDOS:** Son los bienes que se entreguen para la constitución del FIDEICOMISO y los que se aporten con posterioridad para el incremento del mismo, así como los bienes que por accesión se incorporen al BIEN INMUEBLE.

LA FIDUCIARIA en desarrollo del presente contrato mantendrá los BIENES FIDEICOMITIDOS que reciba a cualquier título separados del resto de sus activos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios y fondos de inversión colectiva.

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

**3.5. DEFENSA DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS.-** En todos los eventos en que se requiera salir a la defensa de los BIENES FIDEICOMITIDOS en procesos administrativos, judiciales o de cualquier índole, EL FIDEICOMITENTE previa aprobación de LA FIDUCIARIA designará las personas idóneas para asesorar y defender los BIENES FIDEICOMITIDOS ante dichos despachos. En caso de que EL FIDEICOMITENTE no designe a persona alguna, o que LA FIDUCIARIA no apruebe la persona designada por no considerarla idónea, LA FIDUCIARIA en aras de salir a la defensa de los BIENES FIDEICOMITIDOS queda facultada con la firma de este contrato para designar a la persona que considere adecuada para tal fin.

La remuneración u honorarios, los costos y gastos en que se incurra, así como las condenas que resulten de los procesos administrativos o judiciales contra EL PATRIMONIO AUTÓNOMO o LA FIDUCIARIA con ocasión de dichos procesos, serán responsabilidad de EL FIDEICOMITENTE aún después de la terminación del contrato, motivo por el cual éste autoriza con la suscripción del presente contrato, a que se realice el descuento automático de los recursos del FIDEICOMISO para atender dichos gastos y costos. En el caso de no ser posible dicho descuento, EL FIDEICOMITENTE se obliga a pagarlos dentro de los cinco días (5) siguientes a que LA FIDUCIARIA solicite el pago, para lo cual el presente contrato presta mérito ejecutivo.

En todo caso, cualquier gestión adicional que desarrolle LA FIDUCIARIA en virtud de litigios que se susciten entre EL FIDEICOMITENTE o BENEFICIARIO del presente FIDEICOMISO, entre sí o con terceros ajenos al mismo y que afecten el desarrollo del objeto del contrato generará el cobro de la comisión correspondiente pactada en la cláusula de comisiones.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL  
FIDEICOMISO CALLE 90 - 11  
Página 4 de 18

30  
47

**PARÁGRAFO.-** LA FIDUCIARIA se reserva el derecho de acceder o no a cumplir con la gestión adicional solicitada y especialmente podrá abstenerse si se encuentran pendientes de pago las comisiones fiduciarias que se establecen en el presente contrato.

**3.6. SEDE DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO:** EL PATRIMONIO AUTÓNOMO recibirá notificaciones en la Calle 85 No. 9 – 65 de la ciudad de Bogotá D.C.

**3.7. REGISTROS CONTABLES:** EL FIDEICOMITENTE para efectos contables certificará y reportará a LA FIDUCIARIA el valor por el cual deban registrarse contablemente los bienes que se encuentren y/o sean transferidos al FIDEICOMISO.

**CUARTA. DEL BIEN INMUEBLE -** El BIEN INMUEBLE será transferido al FIDEICOMISO como cuerpo cierto, incluyendo todas las mejoras, anexidades, usos, costumbres y servidumbres que legalmente les correspondan sin limitación alguna.

Cualquier transferencia de bienes inmuebles a EL FIDEICOMISO deberá realizarse libre de censos, arrendamientos por escritura pública, embargos judiciales, pleitos pendientes, registros por demanda civil, gravámenes y sin que pese sobre su dominio condición resolutoria, ni patrimonio de familia, ni afectación a vivienda familiar, y en general libres de toda afectación distinta a las referidas en la presente cláusula.

Quien transfiera bienes inmuebles al FIDEICOMISO deberá manifestar en la escritura pública que se obliga al saneamiento para el caso de evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley, y a entregar su tenencia libre de cualquier perturbación que comprometa la ejecución de las actividades necesarias para el cumplimiento del objeto del presente contrato.

Cuando la FIDUCIARIA como vocera y administradora de EL FIDEICOMISO transfiera el BIEN INMUEBLE, quedarán LA FIDUCIARIA y EL FIDEICOMISO relevados expresamente de la obligación de responder del saneamiento por evicción, y por lo tanto, EL FIDEICOMITENTE asumirá todas las obligaciones que por dichos conceptos se deriven, y con la suscripción de este documento instruye a LA FIDUCIARIA para incluir en la escritura pública de transferencia del dominio la obligación del FIDEICOMITENTE de salir al saneamiento.

En el mismo sentido EL FIDEICOMITENTE, responderá frente a las personas a las que se transfiera el dominio del BIEN INMUEBLE, por los vicios que se presenten en la construcción, instruyendo a LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO con la suscripción de este documento, a incluir en la escritura pública mediante la cual efectúe la transferencia del dominio del BIEN INMUEBLE, la obligación de EL FIDEICOMITENTE de salir al saneamiento.

**PARÁGRAFO PRIMERO.-** En la fecha en que se firme la escritura pública de transferencia del BIEN INMUEBLE a favor de EL FIDEICOMISO, LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO concederá al FIDEICOMITENTE la custodia y tenencia del BIEN INMUEBLE a título de comodato precario en los términos de este contrato.

En virtud de lo anterior, el tenedor del BIEN INMUEBLE a cualquier título responderá y mantendrá indemne a LA FIDUCIARIA, al FIDEICOMITENTE y al FIDEICOMISO ante terceros por los daños y perjuicios que puedan derivarse del descuido en la custodia o el mal uso que se dé al BIEN INMUEBLE.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL  
FIDEICOMISO CALLE 90 - 11  
Página 5 de 18

79  
38

**PARÁGRAFO SEGUNDO.**- Como requisito para transferir bienes inmuebles al PATRIMONIO AUTÓNOMO, se deberá contar con un estudio de títulos aceptado por LA FIDUCIARIA y elaborado por un abogado aceptado por LA FIDUCIARIA

#### **QUINTA. DECLARACIONES**

**DECLARACIÓN DE SOLVENCIA:** EL FIDEICOMITENTE declara bajo la gravedad del juramento, encontrarse solvente económicamente y que la transferencia de los BIENES FIDEICOMITIDOS se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente contrato.

Igualmente, EL FIDEICOMITENTE declara bajo la gravedad del juramento que los bienes que entrega a título de fiducia no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con la Ley 190/95, Ley 1708/2014 y 747/02, y las demás normas que las modifiquen, complementen o adicionen, ni han sido utilizados por EL FIDEICOMITENTE, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.

**CAPACIDAD:** EL FIDEICOMITENTE lo mismo que las personas que actúan en su nombre, tienen la facultad, capacidad y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente contrato. Adicionalmente, cuenta con el consentimiento, orden, licencia o autorización, radicación o registro, notificación u otro acto de cualquier autoridad gubernamental, administrativa o corporativa o de cualquier otra persona en relación con la celebración del presente contrato y su ejecución en el evento en que así lo requiera.

**ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS:** EL FIDEICOMITENTE declara que no ha sido notificado de litigios, investigaciones, demandas o procedimientos administrativos, que puedan afectar el cumplimiento de sus obligaciones en desarrollo del presente contrato.

**CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS:** EL FIDEICOMITENTE declara que a la fecha está cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que lo obliguen o que vinculen sus bienes. A la fecha, no ha incurrido en ningún incumplimiento y hará su mejor esfuerzo como un buen hombre de negocios para evitar cualquier tipo de incumplimiento en sus relaciones contractuales.

**TRIBUTOS:** EL FIDEICOMITENTE declara que a su leal saber y entender, ha pagado oportunamente y se encuentra al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tienen derecho sus trabajadores según la legislación laboral colombiana y que tiene constituidas todas las reservas y provisiones que razonablemente se requieren para gestionar los riesgos derivados de sus negocios.

**SITUACIÓN FINANCIERA:** EL FIDEICOMITENTE declara que a la fecha de firma del presente contrato no han ocurrido hechos que afecten su situación financiera.

**PROPIEDAD:** EL FIDEICOMITENTE declara y garantiza que ha verificado que las personas que transferirán el BIEN INMUEBLE al FIDEICOMISO son los propietarios y titulares plenos de los activos que son transferidos a título de fiducia mercantil, 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, salvo por la hipoteca constituida a favor de la CORPORACIÓN DE AHORRO Y VIVIENDA COLPATRIA mediante la escritura pública No. 472 otorgada el 7 de marzo de 1978 en la Notaria 8 del círculo de Bogotá D.C, en virtud de lo anterior, EL FIDEICOMITENTE se obliga incondicionalmente a mantener indemne a LA FIDUCIARIA y al FIDEICOMISO de

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL  
FIDEICOMISO CALLE 90 - 11  
Página 6 de 18

cualquier tipo de responsabilidad derivada de dicha hipoteca y acepta que LA FIDUCIARIA podrá reservarse el derecho a acatar instrucciones para la transferencia del inmueble, hasta que el gravamen hipotecario se encuentre cancelado en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente.

**CONFLICTO DE INTERÉS:** Previa realización de una evaluación las partes declaran que la constitución y desarrollo del presente contrato de fiducia mercantil no constituye situaciones de conflicto de interés en forma alguna, ya que el objeto del FIDEICOMISO que por este acto se constituye es servir de instrumento necesario para perfeccionar las instrucciones que imparta EL FIDEICOMITENTE. Sin perjuicio de lo anterior, en caso de existir durante la ejecución del contrato cualquier circunstancia que configure un posible conflicto de interés, deberá seguirse lo dispuesto en el COR\_PRO\_003 Procedimiento conflictos de interés.

**SEXTA. INSTRUCCIONES.** - En desarrollo del presente contrato LA FIDUCIARIA como vocera y administradora de EL FIDEICOMISO seguirá las siguientes instrucciones:

1. Mantener la titularidad jurídica de los BIENES FIDEICOMITIDOS.
2. Entregar la tenencia del BIEN INMUEBLE a título de comodato de conformidad con los términos establecidos en el presente contrato.
3. Llevar un registro de las cesiones de derechos de beneficio y sus obligaciones correlativas, una vez sean notificadas por el cedente y cesionario a LA FIDUCIARIA, y ésta las haya aceptado. En todo caso, LA FIDUCIARIA se reserva el derecho de aceptar o no las cesiones.
4. Descontar los gastos relacionados con la comisión fiduciaria, los gastos del FIDEICOMISO y las demás deducciones legales y contractuales a que haya lugar, en la medida en que existan recursos líquidos en EL FIDEICOMISO.
5. Transferir a quien corresponda según este contrato o de acuerdo con las disposiciones legales, los bienes que al momento de la liquidación del FIDEICOMISO aún formen parte de él.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** - LA FIDUCIARIA y EL FIDEICOMISO no son responsables por ningún tipo de contradicción en las instrucciones que imparta de manera independiente EL FIDEICOMITENTE, en tal circunstancia, LA FIDUCIARIA podrá abstenerse de ejecutar las instrucciones impartidas, si llegare a evidenciar alguna contradicción.

**SÉPTIMA. BENEFICIARIO.** - Es BENEFICIARIO del FIDEICOMISO que mediante este contrato se constituye la persona que se menciona a continuación, y sus derechos recaerán sobre todos los activos que constituyen el FIDEICOMISO y especialmente sobre el BIEN INMUEBLE que efectivamente se transfiera para incremento del FIDEICOMISO:

BENEFICIARIO	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN
NOVENTAONCE S.A.S.	100%
TOTAL	100%

EL BENEFICIARIO podrá ceder parte o la totalidad de los derechos de beneficio y/o posición contractual que le corresponda en este FIDEICOMISO en los términos que se señalan a continuación. La cesión de posición contractual y/o de derechos se efectuará mediante documento privado suscrito por cedente y cesionario, que deberá tener como mínimo: el nombre, dirección, correo electrónico para notificaciones y teléfono del cedente y cesionario, la declaración del cesionario de conocer, entender y aceptar los términos, modalidades, reglamentación legal, derechos, obligaciones, modificaciones y condiciones del contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO, instrucciones, estados financieros del patrimonio autónomo, la instrucción

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL  
FIDEICOMISO CALLE 90 - 11  
Página 7 de 18

81  
60

contenida en el párrafo tercero de la cláusula anterior, estudios de títulos y el estado de los BIENES FIDEICOMITIDOS, y que por lo tanto, se obliga al cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones derivadas de dicho contrato quedando sujeto a sus reglas y obligaciones. Así mismo, en el dicho documento deberá declarar expresa e irrevocablemente que conoce el estado actual del contrato y los derechos a su favor con ocasión del mismo

El documento de cesión deberá ser enviado a LA FIDUCIARIA para efectos de los registros de la FIDUCIARIA, quien podrá solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones al texto del acuerdo de cesión, cuando considere que con el mismo se afectan derechos de terceros, de los contratantes o de la FIDUCIARIA. Así mismo, podrá objetar la vinculación de cesionarios sin que para ello se requiera motivación alguna.

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

En todo caso, queda entendido que la FIDUCIARIA se reserva el derecho a oponerse a la vinculación de terceros como fideicomitentes o beneficiarios.

**PARÁGRAFO PRIMERO.-** LA FIDUCIARIA se reserva la facultad de oponerse al ingreso, registro, designación o expedición de certificado alguno a favor de terceros, llámense éstos entre otros, inversionistas, cesionarios de beneficio, beneficiarios, acreedores en garantía mobiliaria o prendaria o de pignoración o acreedores beneficiarios o cualquier otra denominación similar, bien sea directamente o por instrucción de EL FIDEICOMITENTE.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.-** De igual manera, LA FIDUCIARIA se reserva el derecho de verificar la legalidad de las operaciones que pretendan vincular a terceros al FIDEICOMISO en cualquiera de las formas mencionadas en el párrafo anterior, así como la procedencia y origen lícito de los recursos que se aporten al FIDEICOMISO. Para el ejercicio de esta facultad EL FIDEICOMITENTE se obliga a entregar a la FIDUCIARIA todos los soportes y documentos requeridos por LA FIDUCIARIA respecto de los terceros mencionados.

**OCTAVA. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA.-** Además de las establecidas en el artículo 1.234 del Código de Comercio son obligaciones de LA FIDUCIARIA:

1. Realizar diligentemente todos los actos necesarios para la administración de los BIENES FIDEICOMITIDOS de acuerdo con lo establecido en el presente contrato.
2. Mantener los BIENES FIDEICOMITIDOS separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
3. Llevar la personería para la protección y defensa de los BIENES FIDEICOMITIDOS contra actos de terceros, o del mismo FIDEICOMITENTE. En consecuencia, ejercerá los derechos, las acciones y propondrá las excepciones derivadas de esos mismos derechos, respecto de los inmuebles que conforman el FIDEICOMISO. Para el cabal cumplimiento de esta obligación, EL FIDEICOMITENTE proporcionará a LA FIDUCIARIA la información que sea requerida y será por tanto, responsable de los perjuicios que EL FIDEICOMISO sufre por omisiones o errores en tal información. De igual forma, EL FIDEICOMITENTE deberá suministrar los recursos necesarios para que LA FIDUCIARIA pueda ejercer debidamente la defensa de los BIENES FIDEICOMITIDOS, exonerándola de cualquier responsabilidad por omisión en caso de que

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL  
FIDEICOMISO CALLE 90 - 11  
Página 8 de 18

- no se suministren oportunamente los dineros solicitados, siempre y cuando estos no puedan ser descontados de los recursos del FIDEICOMISO.
4. Rendir cuentas comprobadas de su gestión al FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO en los términos de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia y el Código de Comercio.
  5. Llevar la contabilidad del FIDEICOMISO.
  6. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera de Colombia cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de las obligaciones cuando así lo exijan las circunstancias. Cuando LA FIDUCIARIA haga uso de esta facultad, quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respectiva respuesta por parte del organismo de control señalado, sin que por este hecho pueda imputarse responsabilidad alguna de LA FIDUCIARIA.
  7. Las demás que le correspondan conforme a las normas legales o a este contrato.

**PARÁGRAFO PRIMERO.-** Sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones que LA FIDUCIARIA contrae como vocera del FIDEICOMISO, queda entendido que aquella no actuará en desarrollo del presente contrato como asesor jurídico, inmobiliario, tributario, financiero, cambiario o de cualquier otra índole ante el FIDEICOMITENTE, y por tanto, las decisiones que EL FIDEICOMITENTE, o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos serán responsabilidad única y exclusiva de éstos.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Las obligaciones que contrae la FIDUCIARIA con relación a la ejecución de la finalidad del presente contrato son de medio y no de resultado y, por lo tanto, no garantiza resultados específicos, responderá hasta por culpa leve en el desarrollo de su gestión. LA FIDUCIARIA se obliga a realizar diligentemente todos los actos necesarios para la cumplida ejecución del objeto de este contrato, y no será responsable por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte del FIDEICOMITENTE.

**NOVENA. DERECHOS DE LA FIDUCIARIA.-** Son derechos de LA FIDUCIARIA los siguientes:

1. Exigir y recibir del FIDEICOMITENTE y/o quien corresponda el pago de la comisión fiduciaria, los gastos y costos que se generen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación del presente contrato y liquidación del FIDEICOMISO, así como todos los demás que se causen con relación a los BIENES FIDEICOMITIDOS.
2. Exigir al FIDEICOMITENTE los recursos necesarios para que LA FIDUCIARIA pueda ejercer debidamente la defensa de los bienes que conforman el FIDEICOMISO, exonerándola de cualquier responsabilidad por omisión en caso de que no se suministren oportunamente los dineros solicitados, siempre y cuando estos no puedan ser descontados de los recursos del FIDEICOMISO.
3. La FIDUCIARIA podrá solicitar al FIDEICOMITENTE el comprobante de pago del impuesto predial y las valorizaciones que se causen sobre el BIEN INMUEBLE.
4. Los demás que se deriven del presente contrato y de la Ley.

**DÉCIMA. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE.-** Son obligaciones del FIDEICOMITENTE:

1. Entregar a LA FIDUCIARIA, a más tardar el quinto (5) día calendario siguiente a la solicitud, los recursos necesarios para la celebración, ejecución y terminación del presente contrato, así mismo los recursos para atender los pagos de impuestos, tasas y contribuciones que se desprendan de los BIENES FIDEICOMITIDOS, sus honorarios y en general los gastos y costos que se generen con ocasión del presente FIDEICOMISO.
2. Pagar a LA FIDUCIARIA la remuneración señalada en los términos y plazos señalados en este contrato.

83  
42

3. Realizar el pago anual del impuesto predial y las valorizaciones que recaigan sobre el BIEN INMUEBLE y responder por las acciones administrativas que impongan las autoridades nacionales o territoriales por el incumplimiento de esta obligación. Los pagos de los impuestos se deben realizar dentro de las fechas que determinen las autoridades competentes.
4. Otorgar a la fecha de la firma del presente contrato un pagaré suscrito en blanco con carta de instrucciones conforme a lo dispuesto en el artículo 622 del Código de Comercio, a favor de la FIDUCIARIA, a fin de que pueda ser diligenciado para el cobro de las sumas que resulten a cargo del FIDEICOMITENTE.
5. Entregar a la FIDUCIARIA las minutas de los documentos que la misma como vocera y administradora del FIDEICOMISO en su condición de propietario del BIEN INMUEBLE deba firmar en desarrollo de este contrato con cinco (5) días hábiles de antelación.
6. Revisar el informe de rendición de cuentas enviado por LA FIDUCIARIA e indicar, dentro de los (30) días siguientes a su recepción, si sobre este documento existe alguna observación.
7. Informar por escrito a LA FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfonos, correo electrónico de notificaciones, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe a las inicialmente indicadas por éste con la firma del presente contrato, con base en lo dispuesto en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia y todas aquellas que la aclaren, modifiquen o adicione. Igualmente, se obliga a enviar original del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente contrato, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a que dichos documentos sean expedidos o presentados.
8. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del FIDEICOMISO en el caso de que la FIDUCIARIA no lo hiciera.
9. Adelantar todas las gestiones y acciones que se requieran para la defensa de los BIENES FIDEICOMITIDOS objeto del presente contrato.
10. Actualizar la información de conocimiento del cliente para efectos de dar cumplimiento con las normas sobre administración del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo – SARLAFT y a la Resolución No. 164 del 27 de diciembre de 2021 expedida por la DIAN y/o las normas que la adicionen o modifiquen.
11. Cualquier otra que se desprenda de la naturaleza de su gestión, de acuerdo con las normas legales vigentes.

**DÉCIMA PRIMERA.- DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE.-** Con ocasión de este contrato, EL FIDEICOMITENTE tiene los siguientes derechos:

1. Recibir de LA FIDUCIARIA la rendición de cuentas en los términos previstos en este contrato.
2. Solicitar y revisar las cuentas del Patrimonio Autónomo.
3. Solicitar a LA FIDUCIARIA el fiel cumplimiento de sus obligaciones, y ejercer la acción de responsabilidad frente a ella por su incumplimiento.
4. Recibir a la terminación del negocio fiduciario la transferencia del dominio y la posesión de los BIENES FIDEICOMITIDOS que se encuentren en el FIDEICOMISO, en los términos del presente contrato, siempre y cuando se encuentren pagados todos los pasivos y cumplidas todas las obligaciones a cargo del FIDEICOMISO, incluyendo las comisiones fiduciarias.
5. En general, todos los derechos expresamente estipulados en este contrato y en la Ley.

**DECIMA SEGUNDA. GASTOS Y COSTOS.-** Todos los costos, gastos y pagos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generan por su constitución, ejecución, desarrollo, disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que la remuneración de ACCION estarán a cargo del FIDEICOMITENTE y del FIDEICOMISO y serán pagados con la sola demostración sumaria de los mismos,

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL  
FIDEICOMISO CALLE 90 - 11  
Página 10 de 18

dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta o factura por parte de LA FIDUCIARIA, en la dirección física o electrónica que tenga registrada en sus archivos. Las sumas derivadas de estos conceptos y la remuneración de LA FIDUCIARIA causarán intereses de mora, a la tasa comercial de mora más alta que permita la ley.

Se considerarán como gastos los siguientes, los cuales podrán ser descontados de los recursos que eventualmente ingresen al FIDEICOMISO en el siguiente orden de prioridad:

1. La comisión fiduciaria descontada mensualmente.
2. Los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la ejecución del contrato o para la defensa de los BIENES FIDEICOMITIDOS, cuando las circunstancias así lo exijan.
3. Los gastos bancarios o similares que se generen en la ejecución y desarrollo del presente contrato.
4. El pago de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o nacional) y otros gastos que se causen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación de este contrato, o de los actos y contratos en los cuales el PATRIMONIO AUTÓNOMO deba participar, de acuerdo con la ley o lo pactado que le corresponda asumir.
5. El pago de los honorarios para la protección de los bienes del PATRIMONIO AUTÓNOMO, así como los gastos en los cuales deban incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir ACCION en defensa de los bienes del PATRIMONIO AUTÓNOMO.
6. El pago de las primas correspondientes a los seguros que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir ACCION en defensa de los bienes del PATRIMONIO AUTÓNOMO.
7. El pago del valor de las multas o sanciones que llegaren a causarse a cargo del PATRIMONIO AUTÓNOMO con ocasión del desarrollo del contrato de fiducia mercantil.
8. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del FIDEICOMISO.
9. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del PATRIMONIO AUTÓNOMO.
10. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el buen desarrollo del objeto del presente contrato.

**PARÁGRAFO PRIMERO.-** ACCION no asume con recursos propios pagos derivados del presente contrato, situación que declara conocer, entender y aceptar EL FIDEICOMITENTE con la suscripción del presente documento.

**DECIMA TERCERA. REMUNERACIÓN.-** La FIDUCIARIA, tendrá derecho a las siguientes comisiones:

1. La Fiduciaria recibirá una comisión inicial de DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$2.500.000) pagaderos por una única vez a la firma del presente documento.
2. La FIDUCIARIA recibirá una comisión mensual equivalente a UN SALARIO MINIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE (1 SMMLV) pagaderos mes anticipado dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes desde la transferencia del BIEN INMUEBLE hasta la liquidación del FIDEICOMISO. En todo caso la transferencia

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL  
FIDEICOMISO CALLE 90 - 11  
Página 11 de 18

debera realizarse dentro del mes siguiente a la fecha de firma del contrato sin perjuicio de que la comision establecida en el presente numeral se reactive si no se ha realizado la transferencia.

### 3. Comisiones Eventuales:

- a. Por la suscripción de cada otrosí a cada contrato de fiducia, se generará la comisión a favor de la fiduciaria que se pacte previamente.
- b. Por el registro de cada contrato de cesión de la calidad de fideicomitente o beneficiario, se generará a favor de la fiduciaria una comisión equivalente a UN SALARIO MINIMO MENSUAL LEGAL VIGENTES (1SMMLV).
- c. Por la suscripción de cualquier Poder, Certificación, coadyuancia dirigida a cualquier entidad administrativa, la FIDUCIARIA tendra derechoa recibir una comisión equivalente a CERO COMA CINCO SALARIOS MINIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (0.5 SMMLV).
- d. En el evento que en desarrollo del FIDEICOMISO, éste y/o la FIDUCIARIA sean demandados o tengan que iniciar un proceso judicial, la FIDUCIARIA tendra derecho, por el acompañamiento o pronunciamiento en las actuaciones procesales correspondientes, a una comisión equivalente mensual a CUATRO SALARIOS MINIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (4 SMMLV).
- e. Por la asistencia de funcionarios de la fiduciaria a cualquier comité, asamblea de fideicomitentes o de beneficiarios u órgano que se establezca en el contrato de fiducia, audiencia o diligencia judicial o extrajudicial de cualquier naturaleza relacionada con el fideicomiso, se causará a favor de la fiduciaria una suma equivalente a TRES SALARIOS MINIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (3 SMMLV).
- f. En caso de enajenación a cualquier título de los activos del FIDEICOMISO, la FIDUCIARIA tendrá derecho a recibir una comisión fiduciaria del 5% del valor de la enajenación.
- g. Por la administración de recursos en el Fondo Acción Uno se cobrará la comisión que se establece en el reglamento de éste y que consta en el Prospecto que se envía.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** El desarrollo por parte de ACCION de gestiones diferentes a las establecidas en el presente contrato podrá ser adelantado, previo acuerdo entre las partes incluyendo el acuerdo sobre la remuneración específica para estos eventos. En todo caso, LA FIDUCIARIA se reserva el derecho de acceder o no a la gestión que le sea solicitada.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Las comisiones podrán ser descontadas directamente de los recursos del FIDEICOMISO. En caso de no existir recursos para atender la comisión, ésta deberá ser asumida de inmediato por EL FIDEICOMITENTE. En caso de mora, se reconocerán intereses de mora a la tasa máxima legal vigente al momento del pago a favor de ACCION. El no recibo de la factura no exime a EL FIDEICOMITENTE del pago de la comisión fiduciaria establecida en el presente contrato.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Esta comisión no incluye los costos en que incurra ACCION para el desarrollo de este contrato, tales como gastos financieros, impuestos, contribuciones de ley, entre otros, ni para la defensa de los BIENES FIDEICOMITIDOS, aún después de la terminación del contrato, costos que serán descontados en igual forma o pagados por el FIDEICOMISO y/o EL FIDEICOMITENTE.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL  
FIDEICOMISO CALLE 90 - 11  
Página 12 de 18

80  
15

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

**PARÁGRAFO QUINTO:** Los deudores de las presentes comisiones serán solidariamente EL FIDEICOMISO y EL FIDEICOMITENTE. En tal virtud, la FIDUCIARIA podrá descontar automáticamente de cualquier suma que exista en cualquier producto administrado por LA FIDUCIARIA a favor de EL FIDEICOMITENTE y/o del FIDEICOMISO, todas las comisiones que surjan por la gestión de este FIDEICOMISO.

**PARÁGRAFO SEXTO:** La certificación suscrita por el Representante Legal y contador de la FIDUCIARIA, en la que consten las sumas adeudadas por concepto de comisiones fiduciarias, prestará mérito ejecutivo contra EL FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISO para obtener el pago de las mismas.

**PARÁGRAFO SÉPTIMO:** La facturación de las comisiones y cualquier rubro adicional que se genere se deberá enviar al siguiente correo electrónico: [juridico@noventaonce.com](mailto:juridico@noventaonce.com) Sin perjuicio de lo anterior, quien esté obligado al pago de las comisiones fiduciarias, costos y gastos del FIDEICOMISO podrá solicitar a la FIDUCIARIA el cambio del correo indicado mediante comunicación dirigida a la FIDUCIARIA. El no recibo de la factura no exime a EL FIDEICOMITENTE del pago de la comisión fiduciaria establecida en el presente contrato

**PARÁGRAFO OCTAVO.-** La FIDUCIARIA podrá abstenerse de realizar gestión alguna relacionada con el desarrollo del contrato si al momento en que sea solicitada se está en mora en la cancelación de la comisión fiduciaria o de cualquier otro costo o gasto surgido con ocasión de la ejecución del contrato, que se establece a su favor en el presente contrato o no se haya contemplado inicialmente en el mismo.

**DÉCIMA CUARTA. DURACIÓN.-** El presente contrato tendrá la duración necesaria para la ejecución y desarrollo de su objeto.

**DECIMA QUINTA. MODIFICACIONES AL CONTRATO.-** El presente contrato no podrá terminarse anticipadamente por solicitud del FIDEICOMITENTE, sin autorización previa y escrita de LA FIDUCIARIA. El presente contrato podrá modificarse de común acuerdo y por escrito entre EL FIDEICOMITENTE y LA FIDUCIARIA.

**DÉCIMA SEXTA. TERMINACIÓN.** Además de las causales establecidas en el artículo 1240 del Código de Comercio, salvo las establecidas en el numeral 6) y 11), este contrato terminará cuando se produzca alguno de los siguientes eventos:

- a) Por mutuo acuerdo de las partes.
- b) Por haberse ejecutado completamente su objeto.
- c) Por decisión judicial debidamente ejecutoriada.
- d) Por haberse presentado renuncia del fiduciario, para lo cual deberá previamente surtir el trámite ante la Superintendencia Financiera de Colombia.
- e) LA FIDUCIARIA podrá dar por terminado el presente contrato si en su ejecución sobrevinieren circunstancias que impidan su cabal cumplimiento, tales como:
  - 1. El incumplimiento por parte de EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO con sus obligaciones de atender los gastos del FIDEICOMISO.
  - 2. En caso que no sea posible realizar la actualización de la información en forma veraz y verificable respecto a EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO, de acuerdo con lo establecido por las normas

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL  
FIDEICOMISO CALLE 90 - 11  
Página 13 de 18

97  
46

que tratan sobre el Sistema de prevención de lavado de activos y financiación del Terrorismo – SARLAFT- o al realizarlo se determine que EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO no cumplen con los requisitos para estar vinculado a la FIDUCIARIA. EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO asumen desde ahora la responsabilidad que acarrearía la terminación del contrato frente a los terceros vinculados.

3. En caso que cualquier FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO sea incluido en listas restrictivas, tales como lista OFAC, lista Clinton o de similar naturaleza, o condenado por cualquier delito.
4. Por decretarse respecto a cualquier FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO el desmonte de operaciones, la intervención para administración o liquidación por autoridad competente por actividades de captación ilegal de recursos.
5. En el evento en que EL FIDEICOMITENTE se encuentre vinculados como sujeto activo dentro de un proceso de carácter penal, fiscal, disciplinario, civil, comercial, administrativo, o de cualquier índole que LA FIDUCIARIA considere que pueda afectar el normal desarrollo del presente contrato.
6. Que los bienes de EL FIDEICOMISO sean vinculados a procesos de extinción de dominio o de expropiación administrativa o judicial.
7. La imposibilidad de localizar a EL FIDEICOMITENTE y/o EL BENEFICIARIO siempre que tal hecho impida el desarrollo del contrato.
8. Por mora en el pago de comisiones fiduciarias por un periodo superior a noventa (90) días.

**DÉCIMA SÉPTIMA. NOTIFICACIONES.-** Para todos los efectos del presente contrato, las partes convienen que el domicilio del mismo es la ciudad de Bogotá D.C., y declaran que recibirán notificaciones e información de cualquier tipo, en las siguientes direcciones, físicas y de correo electrónico,

**EL FIDEICOMITENTE**

**Dirección:** Calle 85 # 19 B – 22 of 601  
**Correo electrónico:** hamvp@hotmail.com  
**Teléfono:** 3112172153

**LA FIDUCIARIA**

**Dirección:** Calle 85 No. 9 - 65 de Bogotá D.C.  
**Correo electrónico:** notjudicial@accion.com.co

Cualquier modificación respecto a las direcciones deberá informarse por escrito a LA FIDUCIARIA.

**DECIMA OCTAVA. LIQUIDACIÓN.-** La etapa de liquidación del PATRIMONIO AUTÓNOMO, tendrá la duración necesaria para ese fin. Para ese efecto se llevarán a cabo las siguientes gestiones:

1. En el evento en que existan pasivos a cargo del PATRIMONIO AUTÓNOMO, EL FIDEICOMITENTE deberá cancelarlos a más tardar dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la presentación por parte de LA FIDUCIARIA de los documentos soporte.
2. EL FIDEICOMITENTE procederá al pago de las sumas que se deban a LA FIDUCIARIA por concepto de su remuneración no pagada, según corresponda.
3. LA FIDUCIARIA de conformidad con las instrucciones que reciba de EL BENEFICIARIO, procederá a transferir los bienes que aún se encuentren en el PATRIMONIO AUTÓNOMO a él directamente o quien él designe.
4. Posteriormente, LA FIDUCIARIA entregará rendición final de cuentas de su gestión a EL FIDEICOMITENTE, entendiéndose que, si dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a dicha entrega no se formulan observaciones o diez (10) días después de haberse presentado las explicaciones solicitadas se da por terminada

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL  
FIDEICOMISO CALLE 90 - 11  
Página 14 de 18

88  
47

la liquidación y en consecuencia el vínculo contractual que se generó con este contrato de manera satisfactoria. Durante el período de liquidación LA FIDUCIARIA sólo podrá realizar las gestiones directamente relacionadas con tal fin.

**PARÁGRAFO PRIMERO.-** Todos los gastos de EL FIDEICOMISO pendientes de pago a la liquidación del presente contrato y que no pudieron ser cancelados con los recursos del mismo, serán asumidos automáticamente por EL FIDEICOMITENTE, quien tendrá la calidad de deudor frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por EL FIDEICOMITENTE con la firma del presente contrato y que será consignada en el acta de liquidación.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.-** En el evento que no sea posible la localización de EL FIDEICOMITENTE se procederá en la forma que se describe a continuación, luego de haberse agotado el procedimiento descrito en los numerales anteriores cuando sea posible: (i) Si quedan recursos líquidos en EL FIDEICOMISO, que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados a EL FIDEICOMITENTE, éste desde ya, mediante el presente documento otorga poder especial a LA FIDUCIARIA, para que, en la doble calidad de entidad fiduciaria y apoderada de éste, se adhiera con dichos recursos a cualquiera de los fondos de inversión de ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., en nombre y por cuenta de EL FIDEICOMITENTE, o (ii) En el evento que EL FIDEICOMITENTE no acuda a la liquidación del contrato, LA FIDUCIARIA queda facultada para efectuar la liquidación unilateralmente, documento al cual se le adjuntará la rendición final de cuentas.

**DECIMA NOVENA. CONSULTA Y REPORTE EN BASES DE DATOS.-** Quienes tengan la calidad de fideicomitentes o beneficiarios del FIDEICOMISO o quienes representen su derecho u ostente en el futuro la calidad de fideicomitentes o beneficiarios autorizan a la Fiduciaria a reportar, procesar, solicitar y divulgar a las Centrales de Información y/o de Riesgo de Entidades Financieras de Colombia o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como cliente de la entidad y muy especialmente a: a) Consultar, en cualquier tiempo, toda la información relevante para conocer su desempeño como deudor, su capacidad de pago, la viabilidad para entablar o mantener una relación contractual, o para cualquier otra finalidad, incluyendo sin limitarse la realización de campañas de mercadeo, ofrecimiento de productos y publicidad en general. b) Reportar a cualquier base de datos manejada por un operador de datos, tratados o sin tratar, sobre el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones crediticias, sus deberes legales de contenido patrimonial, sus datos de ubicación y contacto, sus solicitudes de crédito así como otros atinentes a sus relaciones comerciales, financieras y en general socioeconómicas que haya entregado o que consten en registros públicos, bases de datos públicas o documentos públicos. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se 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, quienes tengan la calidad de fideicomitentes y beneficiarios conocen y aceptan expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de los respectivos operadores de las bases de datos antes descritas, y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, quienes tengan la calidad de fideicomitentes y beneficiarios manifiestan que conocen y aceptan que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en las Centrales de Información y/o Riesgo de Entidades Financieras de Colombia o cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines; por lo tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

09  
UR

La autorización anterior no impedirá a dichos sujetos a ejercer el derecho a corroborar en cualquier tiempo en LA FIDUCIARIA, o en la central de información a la cual se hayan proporcionado los datos, que la información suministrada es veraz, completa, exacta y actualizada, y en caso de que no lo sea, a que se deje constancia de su desacuerdo, a exigir la rectificación y a ser informado sobre las correcciones efectuadas.

Cualquier reclamación al respecto, deberá atender lo dispuesto en el numeral 5 del artículo 17 de la Ley 1266 de 2008, o cualquier norma que la modifique, adicione o sustituya; siendo la autoridad competente la Superintendencia Financiera de Colombia.

**VIGÉSIMA. ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN.**- Para los fines previstos en el acápite referente a la prevención del lavado de activos contenido en la Circular Básica Jurídica y las demás que en el futuro la adicionen, modifiquen o sustituyan, EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO se obligan a entregar información veraz y verificable, y a actualizar sus datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales e información exigidos por LA FIDUCIARIA al momento de la vinculación. LA FIDUCIARIA desde ya queda facultada para dar por terminado el contrato en caso de desatención a estos deberes.

**VIGÉSIMA PRIMERA. GESTIÓN DE RIESGO.**- Los riesgos asociados al negocio fiduciario a que se refiere el presente contrato, son aquellos que han sido discutidos y analizados entre EL FIDEICOMITENTE y LA FIDUCIARIA en forma previa a la celebración del presente contrato, en el mismo sentido a continuación se describen los mecanismos para el cumplimiento de las políticas y estándares establecidos por LA FIDUCIARIA para la gestión de tales riesgos:

- a. **RIESGO OPERATIVO:** LA FIDUCIARIA cuenta con un Sistema de Administración de Riesgo Operacional (SARO) conformado por un conjunto de elementos tales como políticas, procedimientos, estructura organizacional adecuada y sistemas de información de monitoreo de riesgo, que le permiten una efectiva administración del riesgo operativo, entendido como la posibilidad de incurrir en pérdidas generadas por fallas o inadecuaciones en el recurso humano, procesos, tecnología, infraestructura, o por la ocurrencia de acontecimientos externos. Este riesgo abarca el riesgo legal y reputacional asociados a tales factores.
- b. **RIESGO DE MERCADO, LIQUIDEZ y CRÉDITO:** ACCION FIDUCIARIA cuenta con los sistemas de administración de riesgo de mercado (SARM), liquidez (SARL) y crédito (SARC), los cuales están conformados por un conjunto de elementos tales como: políticas, procedimientos, estructura organizacional, metodologías y sistemas de información del mercado de valores, para el adecuado monitoreo y control de estos riesgos entendidos como la posibilidad de incurrir en pérdidas por efectos en las variaciones en tasas de interés o precios, liquidez, y deterioro de la calidad crediticia o de solvencia de las entidades con las que se realice inversiones y/o transacciones en los mercados de valores.

Los sistemas implementados en la fiduciaria del SARM, SARL y SARC se ajustan a las normas establecidas por la Superintendencia Financiera de Colombia en la CBFC CE 100 del 95, y aplican las metodologías estándar de medición de riesgos allí establecidas para cada uno de los sistemas.

- c. **RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO.**- LA FIDUCIARIA cuenta con procesos de vinculación, conocimiento y estudio de sus clientes, al igual que con un monitoreo de las operaciones realizadas dentro de la vigencia del contrato. LA FIDUCIARIA cuenta con los mecanismos de control necesarios que permiten detectar operaciones sospechosas e inusuales y proceder a tomar las decisiones pertinentes, de conformidad con el Manual implementado al interior de la misma, sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo SARLAFT.

**d. RIESGO CIBERNETICO:** Se define como el riesgo de pérdida financiera, afectación o daño de la reputación de la Fiduciaria derivado de algún tipo de falla o afectación de su plataforma tecnológica o sistemas de información. ACCION FIDUCIARIA cuenta con un Sistema de Gestión de Seguridad de la Información y Ciberseguridad acorde con la normatividad vigente en dicha materia, que contempla todos los elementos requeridos para asegurar y preservar la disponibilidad, confidencialidad, integridad y privacidad de la información que se almacene, reproduzca, procese o transmita en los sistemas informáticos de la entidad, así como para anticipar o defender ante posibles amenazas cibernéticas.

Por ende, los FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIOS serán los únicos responsables en caso de que existan alteraciones en los sistemas informáticos que imposibiliten la realización de una gestión por parte de la entidad, durante todo el tiempo que ésta se mantenga.

En todo caso, el riesgo cibernético será administrado y gestionado de conformidad con las políticas internas de la FIDUCIARIA establecidas en el documento SIN\_POL\_005 Política de Seguridad de la Información y Ciberseguridad."

Las partes con la suscripción del presente contrato se obligan a adoptar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares definidos para la gestión de los riesgos asociados al presente contrato, a dar a conocer tales mecanismos a los terceros interesados en vincularse al negocio, y de igual forma, se obligan a suministrar toda la información que sea requerida para la atención de los sistemas de administración de riesgos.

**VIGÉSIMA SEGUNDA. DECLARACIÓN ESPECIAL.-** EL FIDEICOMITENTE manifiesta en forma expresa e irrevocable que saldrá a la DEFENSA bajo su propia responsabilidad jurídica, técnica y administrativa de ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., en su propio nombre y como vocera del FIDEICOMISO frente a cualquier requerimiento, queja, sanción, demanda, sentencia, laudo arbitral, actuación prejudicial, judicial, administrativa o de cualquier ente de control o autoridad que tenga origen en incumplimiento de las obligaciones que le son propias al FIDEICOMITENTE o por cualquier concepto de responsabilidades, cargas o deberes que le son otorgadas en el presente contrato a EL FIDEICOMITENTE, dado que es responsabilidad exclusiva y excluyente de éste, quien se encuentra obligado a realizar todas las erogaciones que se requieran para el adecuado desarrollo del FIDEICOMISO, al igual que se encuentran obligados a realizar los pagos que por conceptos de tributos genere el desarrollo del mismo, incluidas las sanciones que puedan llegar a ser impuestas a ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. y/o EL FIDEICOMISO derivadas de obligaciones tributarias asociadas al FIDEICOMISO, por tanto se obligan con la suscripción del presente documento a sustituir extraprocesal, procesal y económicamente a ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., en su propio nombre y como vocera del FIDEICOMISO en el evento de ser requerida por los mencionados conceptos.

Así mismo, EL FIDEICOMITENTE saldrá a la defensa y exime de cualquier responsabilidad a ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., por cualquier vicio redhibitorio u oculto que recaiga sobre los bienes transferidos al FIDEICOMISO, y que sea motivo de requerimiento, demanda, queja, sanción, reclamación, actuación prejudicial, judicial o administrativa o cualquier ente de control o autoridad.

Para los efectos anteriores, bastará que ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. en su propio nombre y/o como vocera del FIDEICOMISO remita una comunicación informando el sentido del requerimiento y el valor que debe ser cancelado. EL FIDEICOMITENTE dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibo de la mencionada comunicación deberá entregar las sumas correspondientes a ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. y/o al

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL  
FIDEICOMISO CALLE 90 - 11  
Página 17 de 18

FIDEICOMISO, según corresponda. Las partes acuerdan que las obligaciones acá establecidas permanecerán vigentes durante el término de duración del presente contrato y hasta cinco (5) años después de su liquidación.

**VIGÉSIMA TERCERA. PROHIBICIÓN DE PUBLICIDAD.-** En desarrollo del presente contrato, EL FIDEICOMITENTE manifiesta y acepta que no podrá utilizar ninguna forma de publicidad escrita o visual difundida a través de cualquier medio, sea este masivo o directo, incluidos correos electrónicos o comunicaciones escritas que contengan el logo de LA FIDUCIARIA, así como tampoco podrá utilizar ninguna expresión que pueda relacionarse con LA FIDUCIARIA, sin autorización previa y escrita de ésta.

**VIGÉSIMA CUARTA. DECLARACIÓN DE CONOCIMIENTO, ENTENDIMIENTO Y ACEPTACIÓN DEL CONTRATO.-** En calidad de FIDEICOMITENTE declaro que leí detenidamente el presente contrato, que éste fue redactado con base en el principio de la autonomía de la voluntad y equilibrio contractual entre las partes, con letras legibles y fáciles de leer a simple vista y entiendo y acepto su contenido, especialmente los derechos y obligaciones para todas las partes contratantes y los costos por servicios y productos aquí contenidos.

Asimismo, declaro que durante la fase precontractual he sido informado por LA FIDUCIARIA acerca de las implicaciones y riesgos que asumo con la suscripción del presente CONTRATO, así como las condiciones y limitaciones que pueden presentarse en la ejecución del mismo.

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

**VIGÉSIMA SEXTA. EDUCACIÓN FINANCIERA.-** Con el fin de obtener más información sobre cada uno de los productos y servicios que presta LA FIDUCIARIA, EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO podrá consultar nuestra página web [www.accion.com.co](http://www.accion.com.co) o solicitar información personalizada en cualquiera de nuestras oficinas en todo el país, antes de la celebración del presente contrato, durante su ejecución e incluso después de la terminación del mismo. Igualmente si se requiere información más precisa y detallada acerca de los derechos y responsabilidades como consumidor financiero, se podrá dirigir al link especialmente creado para esto por la Superintendencia Financiera de Colombia: <https://www.superfinanciera.gov.co/publicacion/10083574>

**VIGÉSIMA SÉPTIMA. MÉRITO EJECUTIVO DEL CONTRATO.-** Las partes acuerdan que el presente contrato presta mérito ejecutivo frente al deudor principal y al deudor solidario; por lo cual, bastará copia del contrato junto con las facturas de cobro por comisiones o gastos del FIDEICOMISO, expedidas por parte de LA FIDUCIARIA con destino a EL FIDEICOMITENTE, EL FIDEICOMISO o a los obligados del pago, para constituir título ejecutivo suficiente para que LA FIDUCIARIA pueda hacer exigible por la vía judicial el cumplimiento de las facturas insolutas a cargo de EL FIDEICOMITENTE y/o del FIDEICOMISO por tales conceptos.

**VIGÉSIMA OCTAVA.- DIFERENCIAS.-** Para solucionar cualquier diferencia que surja derivada de la celebración, ejecución o liquidación del presente contrato, al igual que de un eventual conflicto de interés, las partes buscarán mecanismos de arreglo directo, tales como la negociación directa y la conciliación. En tal evento, las partes dispondrán de un término de SESENTA (60) días calendario, contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas haga una solicitud en tal sentido, el que podrá ser prorrogado por éstas de común acuerdo.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL  
FIDEICOMISO CALLE 90 - 11  
Página 18 de 18

**VIGÉSIMA NOVENA.- DISPOSICIONES ANTI-CORRUPCIÓN Y ANTISOBORNO:** Las partes declaran conocer las disposiciones anti-corrupción y anti-soborno, y que en esa medida, se encuentra prohibido pagar, prometer o autorizar el pago directo o indirecto de dinero o incurrir en cualquiera de las conductas descritas en la Ley 1474 de 2011, mediante la cual se dictan disposiciones para prevenir, investigar y sancionar actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública, Ley 1778 de 2016 por la cual se dictan normas de lucha contra la corrupción y sobre la responsabilidad de las personas jurídicas por actos de corrupción trasnacional.

Para constancia de lo anterior, el presente documento se suscribe electrónicamente, motivo por el cual las partes declaran conocer aceptar y entender que, para todos los efectos legales y contractuales, la fecha del documento será la misma en que el documento sea suscrito por LA FIDUCIARIA.

**EL FIDEICOMITENTE**

**LA FIDUCIARIA**



**HARBEY AUGUSTO MORALES**  
C.C. 19.466.389  
Representante Legal  
**NOVENTAONCE S.A.S.**

**HERNANDO RICO MARTINEZ**  
C.C. 80.889.872  
Representante Legal  
**ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A..**

Certificado de firmas electrónicas:  
**EF6ED256D-968C-4DE3-8FEC-FF774742CC00**



03  
52

Firmado por

Firma electrónica

Hernando Rico Martinez  
**COL 80889872**  
hernando.rico@accion.co

GMT-05:00 Martes, 22 Noviembre, 2022 14:40:51  
Identificador único de firma:  
**2558187F-8280-4A9F-911D-E37811A58F70**

HARBEY AUGUSTO MORALES  
**COL 19.466.389**  
hamvp@hotmail.com

GMT-05:00 Martes, 22 Noviembre, 2022 14:39:43  
Identificador único de firma:  
**6505FD30-5EFA-4853-AFD4-21E6D6ACDE97**

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL  
FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION Y PAGOS NOVENZA**

- **HARBEY AUGUSTO MORALES** mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. **19.466.389** quien actúa en su condición de Representante Legal de la sociedad **NOVENZA S.A.S** sociedad comercial identificada con NIT **901.596.105** legalmente constituida de conformidad con las Leyes de la República de Colombia, sociedad que en adelante y para los efectos del presente documento se denominará **EL FIDEICOMITENTE**; y por otra parte,
- **MAURICIO ALBERTO BUSTILLO CABRERA**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número **1.129.576.322** quien actúa en su condición de Representante Legal de **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** entidad de servicios financieros, constituida mediante escritura pública número un mil trescientos setenta y seis (1.376) del diecinueve (19) de febrero de mil novecientos noventa y dos (1.992), otorgada en la Notaría Décima (10ª) del Círculo de Cali, inscrita en el Registro Mercantil que lleva la Cámara de Comercio de Bogotá, Sede Norte, el 7 de julio de 2.009 bajo el número 01310468 del libro IX, Matrícula Mercantil número 01908951 del 30 de junio de 2.009, autorizada para funcionar por la Superintendencia Bancaria, hoy Superintendencia Financiera de Colombia, mediante Resolución No. 1017 del 19 de marzo de 1.992, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará **ACCION o LA FIDUCIARIA** y en conjunto con **EL FIDEICOMITENTE**, las **PARTES**.

Las PARTES mediante la suscripción del presente documento celebramos un Contrato de Fiducia Mercantil que se regirá por las cláusulas que se enuncian a continuación, previas las siguientes:

**CONSIDERACIONES**

**PRIMERA.-** Que EL FIDEICOMITENTE requiere contar con un esquema fiduciario a través del cual se reciban recursos aportados por EL FIDEICOMITENTE o por terceros por cuenta de este, en especial los Derechos Economicos derivados de las promesas de compraventa que este ha suscrito con terceros y que seran cedidos a favor del patrimonio autonomo que por este contrato se constituye, para que posteriormente los mismos sean girados de acuerdo con las instrucciones que imparta EL FIDEICOMITENTE.

**SEGUNDA.-** Sin perjuicio de lo anterior EL FIDEICOMITENTE declara, conoce y acepta que con la suscripcion del presente documento ni la fiducaria a nombre propio ni el fideicomiso hacen parte tienen injerencia alguna entre EL FIDEICOMITENTE y con terceros, y que por lo tanto el unico objeto del presente PATRIMONIO AUTONOMO será recibir los recursos aportados por el FIDEICOMITENTE y posteriormente realizar los giros que imparta el FIDEICOMITENTE en los términos establecidos del presente contrato

**TERCERA.-** Que LA FIDUCIARIA ha informado a EL FIDEICOMITENTE acerca de las implicaciones y riesgos que asume con la suscripción del presente contrato, así como las condiciones y limitaciones que pueden presentarse en la ejecución del mismo.

**CUARTA.-** Que en virtud de las anteriores consideraciones, de común acuerdo, hemos convenido en celebrar el presente contrato de fiducia mercantil que se regirá de conformidad con las siguientes:

**CLÁUSULAS**

95  
54

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

1. **BENEFICIARIO:** Es EL FIDEICOMITENTE de conformidad con los términos establecidos en el presente documento.
2. **BIENES FIDEICOMITIDOS:** Son todos los bienes que son o serán transferidos por EL FIDEICOMITENTE o terceros por cuenta de este para la conformación del FIDEICOMISO.
3. **FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO:** Se entenderá por este el conjunto de derechos, bienes y obligaciones constituido en virtud del presente contrato, y que se denominará **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION Y PAGOS NOVENZA** .
4. **FIDEICOMITENTE:** Será la sociedad **NOVENZA S.A.S** de las condiciones señaladas al inicio del presente contrato.
5. **FIDUCIARIA:** Será Acción Sociedad Fiduciaria S.A.
6. **RECURSOS:** Hace referencia a la totalidad de recursos monetarios que serán transferidos por EL FIDEICOMITENTE y/o por terceros por cuenta de este para el incremento del FIDEICOMISO, en especial los procedentes de la cesión de Derechos Económicos derivados de las promesas de compraventa suscritas por el FIDEICOMITENTE.
7. **DERECHOS ECONÓMICOS:** Corresponde a los derechos, privilegios y beneficios de orden económico que se derivan de los CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA Y/O CONTRATOS DE COMPRAVENTA, los cuales serán cedidos al FIDEICOMISO con la suscripción del presente contrato

**SEGUNDA.- NATURALEZA DEL CONTRATO:** El presente contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración y pagos, es un contrato de derecho privado que se rige por las normas del Código de Comercio y del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1993). Por lo tanto, los BIENES FIDEICOMITIDOS y los RECURSOS constituyen un patrimonio autónomo independiente y separado de los patrimonios de las partes de este contrato, el cual está exclusivamente destinado a los fines descritos en el presente documento.

Así mismo, este contrato es de carácter irrevocable, de manera que EL FIDEICOMITENTE no podrá modificar el objeto ni la finalidad de este de manera unilateral.

Durante la ejecución del presente contrato además de las disposiciones consagradas en el presente contrato y en la normatividad aplicable, el mismo se regirá por los principios básicos de la buena fe y la lealtad contractual predicable a las PARTES.

**TERCERA.- OBJETO:** El objeto del presente contrato consiste en la constitución del FIDEICOMISO que tenga como finalidad:

1. Recibir y administrar los BIENES FIDEICOMITIDOS y los RECURSOS que sean transferidos al FIDEICOMISO por EL FIDEICOMITENTE y/o terceros por cuenta de este en virtud de las promesas de compraventa suscritas por aquel con terceros en desarrollo de su objeto social.
2. Mantener invertidos los RECURSOS y BIENES FIDEICOMITIDOS en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto ACCIÓN UNO.

11

9/6  
E  
5

3. Efectuar con cargo a los RECURSOS y BIENES FIDEICOMITIDOS, los giros que instruya el FIDEICOMITENTE, de conformidad con los procedimientos internos de la fiduciaria y previa aprobación de esta última.
4. Entregar a favor de EL FIDEICOMITENTE los BIENES FIDEICOMITIDOS y los RECURSOS que quedaren en el FIDEICOMISO al momento de su liquidación, de acuerdo con lo establecido en el presente contrato.

**PARÁGRAFO PRIMERO.-** Sin perjuicio de lo anterior, es claro para EL FIDEICOMITENTE que ni la FIDUCIARIA en su propio nombre ni como vocera y administradora del FIDEICOMISO, son o hacen parte de los acuerdos privados suscritos entre EL FIDEICOMITENTE con terceros, derivado de lo cual, ni la FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISO serán los responsables por garantizar o responder por el cumplimiento de los compromisos y/u obligaciones adquiridas en virtud de dichos acuerdos privados.

**PARÁGRAFO SEGUNDO. -** LA FIDUCIARIA no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de los rendimientos, modificación o pérdida de bondades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad, o que le hubieren sido desconocidas en su oportunidad, lo cual es aceptado expresamente por EL FIDEICOMITENTE con la suscripción del presente contrato.

**PARÁGRAFO TERCERO. -** En virtud de las disposiciones consagradas en el Libro 40 de la Parte 2 del Decreto 2555 de 2010 es claro que:

1. El objeto del presente contrato en ningún caso se encuentra relacionado con la inversión en valores, sin perjuicio de que los recursos que sean transferidos por EL FIDEICOMITENTE, puedan ser administrados en Fondos de inversión Colectiva administrados por la FIDUCIARIA.
2. Derivado de lo anterior, en el evento en el cual se transfieran recursos al FIDEICOMISO, los mismos serán administrados en el Fondo de Inversión Colectiva Acción Uno y/o el Fondo de Inversión Colectiva Acción 1525 catalogados como Productos Universales de acuerdo con lo dispuesto en sus correspondientes Reglamentos y Prospectos, los cuales EL FIDEICOMITENTE declara conocer, entender y aceptar con la suscripción del presente contrato. Así las cosas, no le serán aplicables las disposiciones relacionadas con la Actividad de Asesoría.

#### **CUARTA.- DEL FIDEICOMISO:**

**1. CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO:** De conformidad con los Artículos 1227, 1233 y 1238 del Código de Comercio, con la celebración del presente contrato y la transferencia de UN MILLON DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.000.000 MCTE) que a la fecha de la suscripción del presente contrato efectúa EL FIDEICOMITENTE, se constituye un patrimonio autónomo sujeto de derechos y obligaciones, que cuenta con capacidad para hacerse parte dentro de procesos judiciales y otros, en virtud de lo dispuesto en el Decreto 2555 de 2010 y en el Código General del Proceso. Este patrimonio autónomo actúa con plenos efectos jurídicos frente a EL FIDEICOMITENTE, BENEFICIARIO y frente a terceros, mediante su vocera que es LA FIDUCIARIA.

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

97  
98

**2. NIT DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO:** Conforme con las disposiciones legales EL PATRIMONIO AUTÓNOMO se identifica con el NIT 805.012.921-0, por tanto, en todos y cada uno de los actos jurídicos en que intervenga ACCIÓN como administradora y vocera de este PATRIMONIO AUTÓNOMO, se harán bajo el número de identificación tributaria señalado, especialmente los relacionados con tributos.

**QUINTA.- BIENES FIDEICOMITIDOS:** EL FIDEICOMISO estará integrado por LOS BIENES FIDEICOMITIDOS, así como con los rendimientos que produzcan los mismos, los cuales LA FIDUCIARIA mantendrá separados del resto de sus activos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.

Para el incremento del FIDEICOMISO se observara lo que acontinuacion se dispone:

**A. DERECHOS ECONÓMICOS:** EL FIDEICOMITENTE con la suscripción del presente contrato cede al FIDEICOMISO los DERECHOS ECONOMICOS, por lo que una vez dicha cesión se encuentre debidamente perfeccionada permitirá que los mismos se consideren incorporados al FIDEICOMISO como un activo del mismo.

A efectos del perfeccionamiento de la cesión de los DERECHOS ECONÓMICOS a favor del FIDEICOMISO y por lo tanto para la debida transferencia de los RECURSOS que materializarán los mismos, EL FIDEICOMITENTE expresamente se obliga con la suscripción del presente contrato a notificar mediante comunicación escrita a los promitentes compradores de los BIENES INMUEBLES con los que tenga CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA y a los compradores de los BIENES INMUEBLES con los que suscriba a futuro CONTRATOS DE COMPRAVENTA, la celebración del presente contrato fiduciario y la cesión de los DERECHOS ECONÓMICOS al FIDEICOMISO en virtud del mismo, así como a instruir a dichos promitentes compradores y/o compradores para que a partir de la fecha de recepción de la mencionada comunicación a que transfiera a favor del FIDEICOMISO la totalidad de los RECURSOS que materializan los DERECHOS ECONOMICOS en virtud de la cesión del derecho de recaudo que realizó el FIDEICOMITENTE a ese FIDEICOMISO, a través de la cuenta bancaria que para tal fin haya definido LA FIDUCIARIA como vocera y administradora de ese fideicomiso.

En la comunicación que deberá remitir EL FIDEICOMITENTE a los promitentes compradores y/ compradores de acuerdo con lo anteriormente señalado, deberá precisarse igualmente que la instrucción de transferencia de los RECURSOS que materialicen los DERECHOS ECONOMICOS a favor del FIDEICOMISO, únicamente podrá ser revocada con la expresa autorización de LA FIDUCIARIA.

EL FIDEICOMITENTE, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la remisión de la comunicación mencionada anteriormente, dispondrá de los mecanismos necesarios para que LA FIDUCIARIA acceda a la comunicación enviada a los promitentes compradores y/o compradores mediante mecanismos digitales certificados en la que conste que se encuentran notificados de la celebración del presente contrato fiduciario y de la cesión de los DERECHOS ECONÓMICOS a favor del FIDEICOMISO. Así mismo, en esa comunicación, se informará a los compradores que en cumplimiento de la instrucción impartida por EL FIDEICOMITENTE procederá a transferir la totalidad de los RECURSOS que materializan los DERECHOS ECONÓMICOS, a través de la cuenta bancaria que para tal fin haya definido LA FIDUCIARIA.

Con la recepción de las comunicaciones mencionadas anteriormente por parte de LA FIDUCIARIA se entenderá perfeccionada la cesión de los DERECHOS ECONOMICOS al FIDEICOMISO.

9/3  
57

**PARÁGRAFO PRIMERO:** EL FIDEICOMITENTE con la suscripción del presente documento, manifiesta expresamente que a la fecha de celebración de este contrato, los DERECHOS ECONÓMICOS no han sido enajenados, cedidos, endosados, ni transferidos a terceras personas diferentes al PATRIMONIO AUTÓNOMO y que los mismos no se encuentran embargados, pignorados, ni son objeto de ningún tipo de gravamen o limitación, y que EL FIDEICOMITENTE saldrá al saneamiento de los mismos, en cualquier caso. EL FIDEICOMITENTE no podrá transferir de ninguna forma a terceros, los DERECHOS ECONÓMICOS sin la autorización previa, expresa y escrita de la FIDUCIARIA.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Sin perjuicio de la cesión de DERECHOS ECONOMICOS mencionada en precedencia, LAS PARTES declaran conocer, entender y aceptar que la misma únicamente implica la cesión de derechos de recaudo a favor del FIDEICOMISO y que en todo caso, cualquier derecho u obligación a cargo de EL FIDEICOMITENTE frente a terceros, derivado de CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA continuaran en cabeza de esta y nunca del FIDEICOMISO y/o LA FIDUCIARIA, obligándose a salir al saneamiento y mantener indemne a la FIDUCIARIA y al FIDEICOMISO por cualquier reclamación derivada de dichos conceptos.

**A. RECURSOS:** se recibirán a través de la cuenta bancaria que indique LA FIDUCIARIA para el efecto y se entenderán recibidos por la misma cuando efectivamente se encuentren depositados en dicha cuenta bancaria.

LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO realizará la inversión de los RECURSOS en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto ACCIÓN Uno administrado por la misma, de acuerdo con lo previsto en el reglamento de este, el cual EL FIDEICOMITENTE con la suscripción del presente contrato declara conocer y aceptar.

Los rendimientos que eventualmente llegaren a generar los RECURSOS serán destinados igualmente al cumplimiento del objeto del presente contrato.

En virtud de lo anterior, con la suscripción del presente contrato, EL FIDEICOMITENTE se obliga a remitir a los promitentes compradores con los que suscriba promesa de compraventa respecto del proyecto denominado 9011, desarrollado en exclusiva por el FIDEICOMITENTE, una comunicación escrita por medio de la cual informe y requiera a estos, de manera irrevocable e incondicional, a que giren la totalidad de los recursos dinerarios que le correspondan al FIDEICOMITENTE en virtud de la celebración de las mencionadas promesas de compraventa que ha suscrito con estos terceros, a favor del FIDEICOMISO en la cuenta bancaria que para tal efecto sea informada por LA FIDUCIARIA. De igual manera el FIDEICOMITENTE se obliga a que las futuras promesas de compraventa que suscriba con terceros se estipulen expresamente que los recursos provenientes de las mismas fueron cedidos y por ende serán girados a favor del FIDEICOMISO ADMINISTRACION Y PAGOS NOVENZA.

**SEXTA.- DENOMINACIÓN:** Para todos los efectos legales, con los bienes transferidos se conforma un Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO ADMINISTRACION Y PAGOS NOVENZA**, el cual estará afecto a las finalidades contempladas en el objeto de este contrato.

**SÉPTIMA.- SEDE DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO:** El FIDEICOMISO recibirá notificaciones en la Calle 85 No. 9 -65 en la ciudad de Bogotá D.C.

**OCTAVA.- DEFENSA DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS:** En todos los eventos en que se requiera salir a la defensa de los BIENES FIDEICOMITIDOS en procesos administrativos, judiciales o de cualquier índole, EL

29  
26  
5

FIDEICOMITENTE previa aprobación de LA FIDUCIARIA designará las personas idóneas para asesorar y defender LOS BIENES FIDEICOMITIDOS ante dichos despachos. En caso de que EL FIDEICOMITENTE no designe a persona alguna, o que LA FIDUCIARIA no apruebe la persona designada por no considerarla idónea, LA FIDUCIARIA en aras de salir a la defensa de LOS BIENES FIDEICOMITIDOS queda facultada con la firma de este contrato para designar a la persona que considere adecuada para tal fin.

La remuneración u honorarios, los costos y gastos en que se incurra, así como las condenas que resulten de los procesos administrativos o judiciales contra EL PATRIMONIO AUTÓNOMO o LA FIDUCIARIA con ocasión de dichos procesos, serán responsabilidad de EL FIDEICOMITENTE aún después de la terminación del contrato, motivo por el cual este autoriza con la suscripción del presente contrato, a que se realice el descuento automático de los recursos del FIDEICOMISO para atender dichos gastos y costos. En el caso de no ser posible dicho descuento, EL FIDEICOMITENTE se obliga a pagarlos dentro de los cinco (5) días siguientes a que LA FIDUCIARIA solicite el pago, para lo cual el presente contrato presta mérito ejecutivo.

En todo caso, cualquier gestión adicional que desarrolle LA FIDUCIARIA en virtud de litigios que se susciten entre EL FIDEICOMITENTE o BENEFICIARIOS del presente FIDEICOMISO, entre sí o con terceros ajenos al mismo y que afecten el desarrollo del objeto del contrato generará el cobro de la comisión correspondiente en los términos de la cláusula de comisiones.

**PARÁGRAFO.-** LA FIDUCIARIA se reserva el derecho de acceder o no a cumplir con la gestión adicional solicitada y especialmente podrá abstenerse si se encuentran pendientes de pago las comisiones fiduciarias que se establecen en el presente contrato.

**NOVENA.- BENEFICIARIOS:** Serán BENEFICIARIOS del presente FIDEICOMISO, EL FIDEICOMITENTE de conformidad con los términos que se establecen a continuación:

BENEFICIARIO	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN
NOVENZA S.A.S	100%
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>

LOS BENEFICIARIOS podrán ceder parte o la totalidad de los derechos de BENEFICIARIO y/o posición contractual que le corresponda en este FIDEICOMISO en los términos que se señalan a continuación. La cesión de posición contractual y/o de derechos se efectuará mediante documento privado suscrito por cedente y cesionario, que deberá tener como mínimo: el nombre, dirección, correo electrónico para notificaciones y teléfono del cedente y cesionario, la declaración del cesionario de conocer, entender y aceptar los términos, modalidades, reglamentación legal, derechos, obligaciones, modificaciones y condiciones del contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO, instrucciones, estados financieros del patrimonio autónomo, la instrucción contenida en el parágrafo tercero de la cláusula anterior y el estado de los BIENES FIDEICOMITIDOS, y que por lo tanto, se obliga al cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones derivadas de dicho contrato quedando sujeto a sus reglas y obligaciones. Así mismo, en el dicho documento deberá declarar expresa e irrevocablemente que conoce el estado actual del contrato y los derechos a su favor con ocasión del mismo

El documento de cesión deberá ser enviado a LA FIDUCIARIA para efectos de los registros de la FIDUCIARIA, quien podrá solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones al texto del acuerdo de cesión, cuando considere

100  
99

que con el mismo se afectan derechos de terceros, de los contratantes o de la FIDUCIARIA. Así mismo, podrá objetar la vinculación de cesionarios sin que para ello se requiera motivación alguna.

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

En todo caso, queda entendido que la FIDUCIARIA se reserva el derecho a oponerse a la vinculación de terceros como fideicomitentes o beneficiarios.

**DÉCIMA.- INSTRUCCIONES:** En virtud del presente contrato, la FIDUCIARIA como vocera y administradora del FIDEICOMISO atenderá las siguientes instrucciones:

1. Recibir los BIENES FIDEICOMITIDOS y los RECURSOS y administrarlos conforme a lo previsto en el presente contrato.
2. Administrar los RECURSOS en el Fondo Abierto Acción Uno administrado por LA FIDUCIARIA.
3. Descontar los RECURSOS que correspondan para el pago de comisiones fiduciarias, costos y gastos del FIDEICOMISO.
4. Girar los RECURSOS previa instrucción de EL FIDEICOMITENTE en los términos de este contrato..
5. Restituir al BENEFICIARIO los activos que quedaren en EL FIDEICOMISO al momento de su liquidación.

**PARAGRAFO: INSTRUCCION ESPECIAL:** EL FIDEICOMITENTE instruye irrevocablemente a LA FIDUCIARIA, para que no atienda ninguna instrucción de giro hasta que ocurra alguno de los siguientes eventos:

1. Existan en el FIDEICOMISO recursos dinerarios equivalentes a la suma de Ochocientos Setenta Millones de pesos Mcte (\$870.000.000.00)
2. Se remita por parte de EL FIDEICOMITENTE una comunicación suscrita por su representante legal y contado en la que manifiesten bajo la gravedad de juramento que han suscrito 30 promesas de compraventa relacionadas con el proyecto inmobiliario denominado 90 11 ubicado en la ciudad de Bogotá, y que es construido bajo la exclusiva y excluyente responsabilidad de EL FIDEICOMITENTE.

**DÉCIMA PRIMERA.- REALIZACIÓN DE GIROS:** Los giros se realizarán según los procedimientos internos determinados por ACCIÓN para tal fin, los cuales serán informados por EL FIDEICOMITENTE, en la reunión preoperativa que para el efecto se realice y que constan en el instructivo de órdenes de giro publicado en la página web de ACCIÓN.

Las instrucciones de giro que EL FIDEICOMITENTE , imparta a LA FIDUCIARIA no generan ningún tipo de obligación o responsabilidad a cargo de la misma en relación con el control o el destino final de los giros realizados, lo cual es responsabilidad única y exclusiva de EL FIDEICOMITENTE , quien se obliga con la suscripción del presente contrato a mantener indemne a LA FIDUCIARIA y al FIDEICOMISO por todo concepto derivado, relacionado o asociado con el control o el destino final de los giros realizados, quedando en consecuencia obligado EL FIDEICOMITENTE a atender con sus propios recursos dinerarios cualquier

27  
60

requerimiento, acción o demanda que pueda adelantarse contra LA FIDUCIARIA o EL FIDEICOMISO con ocasión de los mismos aspectos, así como obligado a adelantar todas las gestiones a que haya lugar para la inmediata desvinculación de LA FIDUCIARIA o del FIDEICOMISO de todo y cualquier proceso que se adelante en su contra como consecuencia de cualquier requerimiento, acción o demanda promovido por cualquier tercero.

En todo caso, cuando se trate de giros ordenados a través del sistema previsto para tal fin, EL FIDEICOMITENTE se obliga específicamente a:

1. No permitir que terceras personas operen el servicio mediante el usuario y clave y/o seguridades adicionales que se llegaren a establecer.
2. Establecer los controles necesarios a fin de evitar que terceras personas no autorizadas puedan operar el servicio, sin perjuicio de la responsabilidad que asume EL FIDEICOMITENTE por dichas operaciones.
3. Seguir las recomendaciones de ACCION en cuanto a forma de operar y seguridades del servicio.
4. Guardar debida reserva sobre la forma, manejo, funcionalidades y facilidades del servicio.
5. Informar a los usuarios que operan el servicio, las condiciones de uso y las recomendaciones de seguridad impartidas por ACCIÓN.
6. En el evento en que exista pérdida o hurto de la información requerida para operar el servicio EL FIDEICOMITENTE se obliga a informarlo de manera inmediata a ACCIÓN, so pena de la responsabilidad que asuma EL FIDEICOMITENTE por el no cumplimiento de esta obligación.
7. Por ende, EL FIDEICOMITENTE sera el único responsable, entre otros, por los siguientes eventos:
  1. Por el uso indebido del servicio por parte de las personas autorizadas o por EL FIDEICOMITENTE. En consecuencia, EL FIDEICOMITENTE asume toda la responsabilidad de las operaciones ordenadas mediante el servicio al sistema de computación de ACCIÓN, sin requisito distinto a que la orden se haya impartido a través del servicio y empleando el usuario y la clave y/o seguridades adicionales, en los términos establecidos en el presente documento.
  2. Por los perjuicios de cualquier naturaleza que pueda sufrir EL FIDEICOMITENTE como consecuencia de una imposibilidad, demora o deficiente transmisión de los datos u operaciones solicitadas en su sistema de computación, a causa de fallas en el equipo de EL FIDEICOMITENTE, redes telefónicas u otras ajenas al control de ACCIÓN.
  3. Si las operaciones no pueden realizarse por causas atribuibles a EL FIDEICOMITENTE, tales como falta o insuficiencia de fondos en sus cuentas o por incorrecta operación del sistema, omisiones o insuficiencia de información en los formularios y solicitudes, por daños en los sistemas de transmisión de datos, u otros que estén por fuera del control de ACCIÓN.
  4. Cualquier acto, omisión o garantía ofrecidos por proveedores, sitios de terceros, y cualquier otra persona, que se realiza bajo responsabilidad de EL FIDEICOMITENTE, pues ACCIÓN queda desligada de cualquier negocio celebrado entre EL FIDEICOMITENTE y dichos terceros.
  5. ACCIÓN no estará obligada a validar la información de los giros que realice EL FIDEICOMITENTE a través del Servicio, por lo tanto, los errores en las sumas pagadas, la obligación objeto de pago,

702  
61

la identificación y cualquier otra información suministrada por EL FIDEICOMITENTE, son su responsabilidad.

6. ACCIÓN no es responsable por casos de fuerza mayor, caso fortuito, causa extraña o hecho de un tercero y que en un momento puedan ocasionarle perjuicios a EL FIDEICOMITENTE que imposibilite, demore, desvíe o altere la realización de operaciones y/o transacciones.
7. Por perjuicios derivados de inconvenientes ocasionados por el hecho de que el proveedor de bienes o servicios no actualice oportunamente sus bases de datos de facturación, o por que hubiese efectuado actualizaciones con datos errados y que, como consecuencia de ello, el giro no pueda hacerse o se realice por un valor o en una fecha errados.
8. Por la información publicada en los sitios con los cuales la página web tiene vínculos.

**PARÁGRAFO PRIMERO.-** LA FIDUCIARIA no realizará giros sobre canje ni en sobregiro, es decir, solo efectuará los giros con cargo a los RECURSOS disponibles. Por lo tanto, la entrega de los dineros necesarios para cubrir un giro, en el evento de realizarse mediante consignación de cheques, deberá efectuarse por lo menos con cinco (5) días hábiles de anticipación al día en que LA FIDUCIARIA deba realizar el giro respectivo.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.-** LA FIDUCIARIA no asumirá responsabilidad alguna, por los perjuicios derivados de órdenes de giro erróneas que imparta EL FIDEICOMITENTE, lo cual es expresamente aceptado por el mismo con la suscripción del presente contrato.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Cualquier giro que sea instruido por EL FIDEICOMITENTE, a través de medios diferentes a los mecanismos tecnológicos dispuestos por la FIDUCIARIA para tal efecto, tendrán un costo de TREINTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$30.000 MCTE), los cuales deberán ser asumidos por EL FIDEICOMITENTE para que la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO pueda proceder con el giro correspondiente.

**DÉCIMA SEGUNDA.- DERECHOS DE EL FIDEICOMITENTE Y/O DEL BENEFICIARIO:** Son derechos de EL FIDEICOMITENTE y/o EL BENEFICIARIOS:

1. Solicitar a LA FIDUCIARIA el cumplimiento de las obligaciones contractuales y legales a su cargo conforme a los términos previstos en este contrato y en la Ley.
2. Solicitar la rendición de cuentas a LA FIDUCIARIA en los términos de este contrato.
3. Recibir a la terminación del negocio fiduciario la transferencia del dominio de los BIENES FIDEICOMITIDOS y de los RECURSOS que quedaren después de pagados todos los pasivos y cumplidas todas las obligaciones a cargo de EL FIDEICOMISO se encuentren en cabeza de él.
4. Los demás reconocidos en la Ley o en este CONTRATO.

**DÉCIMA TERCERA.- DERECHOS DE LA FIDUCIARIA:** Son derechos de LA FIDUCIARIA los siguientes:

1. Exigir y recibir de EL FIDEICOMITENTE y/o quien corresponda el pago de la comisión fiduciaria, los gastos y costos que se generen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación de este contrato de fiducia mercantil, así como todos los demás que se causen con relación a los bienes fideicomitidos.
2. Prioritaria y automáticamente, realizar las deducciones y transferencias de LOS RECURSOS existentes en EL FIDEICOMISO que en este contrato se mencionan y las que a continuación se relacionan de

193  
62

manera meramente enunciativa: (i) la de la remuneración de LA FIDUCIARIA prevista en este contrato, (ii) la de los gastos para la ejecución del negocio, y (iii) la de cualquier pago legalmente obligatorio a que hubiere lugar.

3. Dar por terminado el presente contrato de fiducia mercantil y proceder a su liquidación cuando ocurra cualquiera de las causales previstas en la Ley y en el presente contrato.
4. Reservarse expresamente el derecho de oponerse al ingreso o vinculación de terceros al contrato de fiducia mercantil o al FIDEICOMISO a cualquier título. EL FIDEICOMITENTE exonera de toda responsabilidad a LA FIDUCIARIA y se obligan a mantenerla indemne frente a las reclamaciones que pudieran generarse con ocasión de tal abstención por parte de ésta.
5. Exigir a EL FIDEICOMITENTE los recursos necesarios para que LA FIDUCIARIA pueda ejercer debidamente la defensa de los bienes que conforman el FIDEICOMISO, exonerándola de cualquier responsabilidad por omisión en caso de que no se suministren oportunamente los dineros solicitados, siempre y cuando estos no puedan ser descontados de los recursos del FIDEICOMISO.
6. Los demás que se deriven del presente contrato.

**DÉCIMA CUARTA.- OBLIGACIONES DE EL FIDEICOMITENTE:** En ejecución del presente contrato, son obligaciones de EL FIDEICOMITENTE:

1. Transferir al patrimonio autónomo, a título de fiducia mercantil los BIENES FIDEICOMITIDOS y los RECURSOS establecidos en el presente contrato so pena de las sanciones aquí previstas.
2. Informar oportunamente a LA FIDUCIARIA de cualquier acción judicial, trámite administrativo de que tenga conocimiento, o cualquier circunstancia que ponga en riesgo o pueda afectar los derechos y activos del FIDEICOMISO.
3. Cubrir las insuficiencias de fondos del PATRIMONIO AUTÓNOMO, aportando al mismo los recursos adicionales que sean requeridos por LA FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días calendario siguientes a la solicitud que sea elevada por la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO y/o por EL FIDEICOMITENTE.
4. Informar a los promitentes compradores respecto la cesion de los Derechos Economicos a favor del FIDEICOMISO ADMINISTRACION Y PAGOS NOVENZA en el cual se giraran los recursos derivados de las promesas de compraventa..
5. Instruir por parte del FIDEICOMITENTE a ACCIÓN para efecto que esta realice los giros con cargo a los recursos del FIDEICOMISO.
6. Pagar a LA FIDUCIARIA la comisión a que tiene derecho por su gestión, así como atender todos los gastos y costos a que haya lugar en desarrollo del presente contrato, por concepto de la defensa de LOS BIENES FIDEICOMITIDOS y LOS RECURSOS.
7. Mantener en EL PATRIMONIO AUTÓNOMO las sumas correspondientes a impuestos y demás obligaciones inherentes al PATRIMONIO AUTÓNOMO, para que LA FIDUCIARIA pueda cumplir con los pagos exigidos.
8. Informar por escrito a LA FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie datos correspondientes a su dirección, domicilio, teléfonos, fax, razón social,

representación legal, y en fin, cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato, con base en lo dispuesto en la Circular Externa Número Cero Cero Siete (007) De Mil Novecientos Noventa Y Seis (1996) expedida por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera) y todas aquellas que la aclaren, modifiquen o adicionen.

9. Instruir a LA FIDUCIARIA en todos los eventos en que ésta se lo solicite por escrito.
10. Suscribir un pagaré en blanco con carta de instrucciones a favor de LA FIDUCIARIA el cual podrá ser diligenciado en el evento en que EL FIDEICOMITENTE incumpla el pago de las sumas adeudadas a LA FIDUCIARIA.
11. Revisar el informe de rendición de cuentas enviado por LA FIDUCIARIA e indicar, dentro de los treinta (30) días siguientes a su recepción, si sobre este documento existe alguna observación.
12. Prestar todo el soporte técnico y administrativo que se requiera para el cumplimiento de sus obligaciones.
13. Las demás asignadas por la Ley o por este contrato.

**DÉCIMA QUINTA.- OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA:** Además de las establecidas en el Artículo 1234 del Código de Comercio, son obligaciones de LA FIDUCIARIA las siguientes:

1. Recibir los BIENES FIDEICOMITIDOS y los RECURSOS y administrarlos conforme a lo previsto en el presente contrato.
2. Mantener LOS BIENES FIDEICOMITIDOS separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
3. Efectuar los giros que instruya EL FIDEICOMITENTE, de acuerdo con lo previsto en el presente contrato.
4. Llevar la personería para la protección y defensa de LOS BIENES FIDEICOMITIDOS y LOS RECURSOS contra actos de terceros o del mismo FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS. En consecuencia, ejercerá los derechos y las acciones y propondrá las excepciones derivadas de esos mismos derechos, respecto de los bienes del FIDEICOMISO. Para el cabal cumplimiento de esta obligación, EL FIDEICOMITENTE proporcionará a LA FIDUCIARIA la información que sea requerida y será por tanto responsable de los perjuicios que EL FIDEICOMISO sufre por omisiones o errores en tal información. De igual forma EL FIDEICOMITENTE deberá suministrar los recursos necesarios para que LA FIDUCIARIA pueda ejercer debidamente la defensa, exonerándola de cualquier responsabilidad por omisión en caso de que no se suministren oportunamente los dineros solicitados, siempre y cuando estos no puedan ser descontados de LOS RECURSOS existentes en EL FIDEICOMISO.
5. Pedir instrucciones a EL FIDEICOMITENTE, cuando en la ejecución del contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Cuando LA FIDUCIARIA haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de LOS FIDEICOMITENTE, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna a LA FIDUCIARIA.
6. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera de Colombia cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus facultades y obligaciones, cuando deba apartarse de las autorizaciones contenidas en este contrato, o cuando las circunstancias así lo exijan. En el evento en que LA FIDUCIARIA haga uso de esta facultad, quedarán en suspenso sus obligaciones relacionadas con el asunto consultado

75  
69

hasta la fecha en la cual se obtenga la correspondiente respuesta, sin que por ello pueda imputársele responsabilidad alguna.

7. Llevar una contabilidad separada de conformidad con las disposiciones legales que regulan la materia.
8. Rendir cuentas comprobadas de su gestión, en los términos de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia y el Código de Comercio.
9. Las demás obligaciones contenidas en el presente contrato y en la Ley.

**PARÁGRAFO PRIMERO.-** LA FIDUCIARIA no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de los rendimientos, modificación o pérdida de bondades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad, o que le hubieren sido desconocidas en su oportunidad, lo cual es aceptado expresamente por EL FIDEICOMITENTE con la suscripción del presente contrato.

**PARÁGRAFO SEGUNDO. -** Sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones que LA FIDUCIARIA adquiere como vocera del FIDEICOMISO, EL FIDEICOMITENTE declara conocer y aceptar que LA FIDUCIARIA en ningún caso ha actuado, actúa ni actuará como asesor jurídico, tributario, financiero, cambiario ni de ninguna otra índole. Por consiguiente, las consecuencias derivadas de las decisiones que EL FIDEICOMITENTE, su apoderado o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos, son responsabilidad única y exclusiva de EL FIDEICOMITENTE, nunca de LA FIDUCIARIA o del FIDEICOMISO, lo cual es aceptado expresamente por EL FIDEICOMITENTE con la suscripción del presente contrato.

LA FIDUCIARIA solo será responsable por la recepción de los recursos y por la realización de los giros, de conformidad con los términos establecidos en el contrato. Por lo tanto, no está obligada a asumir con recursos propios financiación alguna derivada del presente contrato, y no responderá con sus propios recursos por las obligaciones de EL FIDEICOMITENTE, ni por los incumplimientos que por defecto en la entrega de los recursos.

**DÉCIMA SEXTA.- RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA:** La responsabilidad que adquiere LA FIDUCIARIA es de medio y no de resultado y, por lo tanto, no garantiza resultados específicos. Responderá hasta por culpa leve en el desarrollo de su gestión. Además, LA FIDUCIARIA solo será responsable por la recepción y administración de LOS BIENES FIDEICOMITIDOS y de LOS RECURSOS, por lo tanto, no está obligada a asumir con recursos propios financiación alguna derivada del presente contrato y no responderá por las obligaciones DE EL FIDEICOMITENTE, ni por los incumplimientos que por defecto en la entrega de los recursos necesarios para efectuar los giros se puedan presentar durante la ejecución del contrato.

LA FIDUCIARIA no será responsable por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte de EL FIDEICOMITENTE que impidan el desarrollo del presente contrato.

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

**DÉCIMA SÉPTIMA.- PRELACIÓN DE GIROS:** Los giros que deba realizar LA FIDUCIARIA con cargo a LOS RECURSOS se atenderán con la siguiente prelación:

1. Comisión fiduciaria, costos y gastos del FIDEICOMISO.

7/6  
68

2. Giros ordenados por EL FIDEICOMITENTE.

**DÉCIMA OCTAVA.- COSTOS Y GASTOS:** Todos los costos y gastos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo, disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que la remuneración de LA FIDUCIARIA serán a cargo del FIDEICOMISO y DEL FIDEICOMITENTE, quien con la suscripción del presente contrato instruye irrevocablemente a LA FIDUCIARIA para que atienda tales conceptos con cargo a LOS RECURSOS. LA FIDUCIARIA, en caso de que LOS RECURSOS sean insuficientes para tal fin, requerirá a EL FIDEICOMITENTE para que dentro de los cinco (5) días siguientes a que la misma lo solicite, aporte LOS RECURSOS necesarios para el efecto.

Son gastos del FIDEICOMISO los siguientes, los cuales serán atendidos con la siguiente prioridad:

1. La comisión fiduciaria.
2. Los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la ejecución del contrato, cuando las circunstancias así lo exijan.
3. Los gastos bancarios o similares que se generen en la ejecución y desarrollo del presente contrato.
4. Los gastos que se causen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación de este contrato, o de los actos y contratos en los cuales EL PATRIMONIO AUTÓNOMO deba participar, de acuerdo con la Ley o lo pactado que le corresponda asumir.
5. Los honorarios de los abogados que se contraten por EL FIDEICOMISO para la protección de los bienes del mismo, así como los gastos en que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir LA FIDUCIARIA en defensa de los bienes fideicomitidos.
6. El pago de las primas correspondientes a los seguros en que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir LA FIDUCIARIA en defensa de los bienes del PATRIMONIO AUTÓNOMO.
7. El pago del valor de las multas o sanciones que llegaren a causarse a cargo del PATRIMONIO AUTÓNOMO con ocasión del desarrollo del contrato de fiducia mercantil, por hechos no imputables a LA FIDUCIARIA.
8. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del fideicomiso.
9. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el buen desarrollo del objeto del presente contrato.

**PARÁGRAFO PRIMERO.-** LA FIDUCIARIA no asume con recursos propios giros ni pagos derivados del presente contrato de fiducia mercantil.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.-** La no asunción de los gastos aquí relacionados por parte del FIDEICOMITENTE constituirá una causal de terminación del presente contrato de conformidad con los términos establecidos en la cláusula vigésima octava del presente contrato.

**DÉCIMA NOVENA.- COMISIÓN FIDUCIARIA:** Como retribución por sus servicios LA FIDUCIARIA tendrá derecho a las sumas que se describen a continuación, las cuales estarán a cargo de EL FIDEICOMITENTE y

12  
66

del FIDEICOMISO quien con la suscripción del presente contrato autoriza irrevocablemente a LA FIDUCIARIA para que atienda tales conceptos con cargo a LOS RECURSOS:

1. Una comisión por estructuración equivalente a DOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2.000.000 MCTE) suma que se pagará por una sola vez, al momento de suscripción del presente contrato.
2. La FIDUCIARIA recibirá por su gestión y la administración de recursos las sumas equivalentes a UNO COMA CINCO SALARIOS MINIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (1.5 SMMLV) pagaderos mes anticipado dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes. Esta comision incluye la realizacion de hasta veinte (20) giros. En el evento en el que el número de GIROS supere la cifra anteriormente mencionada, cada GIRO adicional tendrá un costo de CINCUENTA MIL PESOS M/CTE. (\$ 50.000) más IVA, el cual se ajustará cada año de acuerdo con la variación del índice de precios al consumidor del año inmediatamente anterior.
3. Por la suscripción de cada otrosí al contrato de fiducia, se generará la comisión a favor de la fiduciaria que se pacte previamente.
4. Por el registro de cada contrato de cesión de la calidad de Fideicomitente o beneficiario, se generará a favor de la fiduciaria una comisión equivalente a UN SALARIO MINIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE (1 SMMLV).
5. -Por la emisión de poderes, certificaciones, coadyuvancias o cualquier documento para trámites administrativos, CERO COMA CINCO SALARIOS MINIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (0.5 SMMLV)
6. -Por la asistencia de funcionarios de la fiduciaria a cualquier comité, asamblea de fideicomitentes o de beneficiarios TRES SALARIOS MINIMOS MENSUALES VIGENTES (3 SMMLV).
7. -En el evento que, en desarrollo del Fideicomiso, éste y/o la Fiduciaria sean demandados o tengan que iniciar un proceso judicial, la Fiduciaria tendrá derecho, por el acompañamiento o pronunciamiento CINCO SALARIOS MINIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (5 SMMLV), sin perjuicio de que el Fideicomitente deberá contratar y designar a los abogados y asesores correspondientes para la defensa del Fideicomiso o la Fiduciaria.
8. -Por la administración de recursos en el Fondo Acción Uno se cobrará la comisión que se establece en el reglamento de éste. Mientras existan RECURSOS en el FIDEICOMISO y estos se encuentren invertidos en alguno de los Fondos que administre ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., se cobrará la comisión que se establece en sus respectivos reglamentos, los cuales los FIDEICOMITENTE manifiestan conocer y aceptar.

**PARÁGRAFO PRIMERO.-** El desarrollo por parte de ACCIÓN de gestiones diferentes a las establecidas en el presente contrato podrá ser adelantado, previo acuerdo entre las partes incluyendo el acuerdo sobre la remuneración específica para estos eventos. En todo caso, LA FIDUCIARIA se reserva el derecho de acceder o no a la gestión que le sea solicitada.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.-** Las comisiones podrán ser descontadas directamente de los recursos del FIDEICOMISO. En caso de no existir recursos para atender la comisión, ésta deberá ser asumida de inmediato

198  
67

por EL FIDEICOMITENTE. En caso de mora, se reconocerán intereses de mora a la tasa máxima legal vigente al momento del pago a favor de ACCIÓN.

**PARÁGRAFO TERCERO.-** Esta comisión no incluye los costos en que incurra ACCIÓN para el desarrollo de este contrato, tales como gastos financieros, impuestos, contribuciones de ley, entre otros, ni para la defensa de LOS BIENES FIDEICOMITIDOS, aún después de la terminación del contrato, costos que serán descontados en igual forma o pagados por el FIDEICOMISO y/o EL FIDEICOMITENTE.

**PARÁGRAFO CUARTO.-** Las sumas de dinero aquí estipuladas no incluyen I.V.A. (Impuesto al Valor Agregado) el cual se cobrará de acuerdo a las leyes tributarias vigentes en el momento de la facturación.

**PARÁGRAFO QUINTO.-** Los deudores de las presentes comisiones serán solidariamente EL FIDEICOMISO y EL FIDEICOMITENTE. En tal virtud, LA FIDUCIARIA podrá descontar automáticamente de cualquier suma que exista en cualquier producto administrado por LA FIDUCIARIA a favor de EL FIDEICOMITENTE y/o del FIDEICOMISO, todas las comisiones que surjan por la gestión de este FIDEICOMISO.

**PARÁGRAFO SEXTO.-** La certificación suscrita por el Representante Legal y contador de LA FIDUCIARIA, en la que consten las sumas adeudadas por concepto de comisiones fiduciarias, prestará mérito ejecutivo contra EL FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISO para obtener el pago de las mismas.

**PARÁGRAFO SÉPTIMO.-** La facturación de las comisiones y cualquier rubro adicional que se genere se deberá enviar al siguiente correo electrónico: [juridico@novenza.co](mailto:juridico@novenza.co) Sin perjuicio de lo anterior, quien esté obligado al pago de las comisiones fiduciarias, costos y gastos del FIDEICOMISO podrá solicitar a LA FIDUCIARIA el cambio del correo indicado mediante comunicación dirigida a LA FIDUCIARIA. El no recibo de la factura no exime a EL FIDEICOMITENTE del pago de la comisión fiduciaria establecida en el presente contrato.

**PARÁGRAFO OCTAVO:** La FIDUCIARIA podrá abstenerse de realizar gestión alguna relacionada con el desarrollo del contrato si al momento en que sea solicitada se está en mora en la cancelación de la comisión fiduciaria o de cualquier otro costo o gasto surgido con ocasión de la ejecución del contrato, que se establece a su favor en el presente contrato o no se haya contemplado inicialmente en el mismo.

**VIGÉSIMA.- CONSULTA Y REPORTE EN BASES DE DATOS:** Quienes tengan la calidad de FIDEICOMITENTES o BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO o quienes representen su derecho u ostente en el futuro la calidad de FIDEICOMITENTES o BENEFICIARIOS autorizan a la FIDUCIARIA a reportar, procesar, solicitar y divulgar a las Centrales de Información y/o de Riesgo de Entidades Financieras de Colombia o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como cliente de la entidad y muy especialmente a: a) Consultar, en cualquier tiempo, toda la información relevante para conocer su desempeño como deudor, su capacidad de pago, la viabilidad para entablar o mantener una relación contractual, o para cualquier otra finalidad, incluyendo sin limitarse la realización de campañas de mercadeo, ofrecimiento de productos y publicidad en general. b) Reportar a cualquier base de datos manejada por un operador de datos, tratados o sin tratar, sobre el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones crediticias, sus deberes legales de contenido patrimonial, sus datos de ubicación y contacto, sus solicitudes de crédito, así como otros atinentes a sus relaciones comerciales, financieras y en general socioeconómicas que haya entregado o que consten en registros públicos, bases de datos públicas o documentos públicos. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se 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.

769  
68

Para todos los efectos, quienes tengan la calidad de FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIOS conocen y aceptan expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de los respectivos operadores de las bases de datos antes descritas, y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, quienes tengan la calidad de fideicomitentes y BENEFICIARIOS manifiestan que conocen y aceptan que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en las Centrales de Información y/o Riesgo de Entidades Financieras de Colombia o cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines; por lo tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

La autorización anterior no impedirá a dichos sujetos a ejercer el derecho a corroborar en cualquier tiempo en la FIDUCIARIA, o en la central de información a la cual se hayan proporcionado los datos, que la información suministrada es veraz, completa, exacta y actualizada, y en caso de que no lo sea, a que se deje constancia de su desacuerdo, a exigir la rectificación y a ser informado sobre las correcciones efectuadas.

Cualquier reclamación al respecto, deberá atender lo dispuesto en el numeral 5 del artículo 17 de la Ley 1266 de 2008, o cualquier norma que la modifique, adicione o sustituya; siendo la autoridad competente la Superintendencia Financiera de Colombia.

**VIGÉSIMA PRIMERA.- MÉRITO EJECUTIVO DEL CONTRATO:** Las partes acuerdan que el presente contrato presta mérito ejecutivo y copia del mismo, junto con las facturas de cobro por comisiones o costos y gastos de EL FIDEICOMISO, que se expidan por parte de LA FIDUCIARIA con destino a EL FIDEICOMITENTE, EL FIDEICOMISO o a los obligados del pago, constituirán título ejecutivo suficiente para que LA FIDUCIARIA pueda hacer exigible por la vía judicial el cumplimiento de las facturas insolutas a cargo de EL FIDEICOMITENTE y/o de EL FIDEICOMISO por tales conceptos.

**VIGÉSIMA SEGUNDA.- ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN.** Para los fines previstos en el acápite referente a la prevención del lavado de activos, contenido en la Circular Básica Jurídica y las demás que en el futuro la adicionen, modifiquen o sustituyan, EL FIDEICOMITENTE y los BENEFICIARIOS se obligan a entregar información veraz y verificable, y a actualizar sus datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales e información exigidos por LA FIDUCIARIA al momento de la vinculación. LA FIDUCIARIA queda desde ya facultada para dar por terminado el contrato, en caso de desatención a estos deberes.

**VIGÉSIMA TERCERA.- DECLARACIONES DEL FIDEICOMITENTE:**

**DECLARACIÓN DE SOLVENCIA:** EL FIDEICOMITENTE declara bajo la gravedad del juramento, encontrarse solvente económicamente y que la transferencia de LOS BIENES FIDEICOMITIDOS y LOS RECURSOS se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente contrato.

Igualmente, EL FIDEICOMITENTE declara bajo la gravedad del juramento que los bienes que entrega a título de fiducia no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con las Leyes 190/1995, 1708/2014 y 747/2002, y las demás normas que las modifiquen, complementen o adicionen, ni han sido utilizados por EL FIDEICOMITENTE, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.

**ORGANIZACIÓN, FACULTADES, CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES:** EL FIDEICOMITENTE se encuentra:  
(i) Debidamente constituido, valido y actualmente existente bajo las leyes de su respectiva jurisdicción de

710  
69

constitución; (ii) Cuenta con la facultad, la capacidad corporativa y el derecho legal de ser propietarios de sus bienes, para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad y que se propone adelantar; y, (iii) Cumple con la totalidad de los requerimientos de ley.

**CAPACIDAD:** EL FIDEICOMITENTE, lo mismo que las personas que actúan en su nombre, tienen la facultad, capacidad y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente contrato. Adicionalmente, cuenta con el consentimiento, orden, licencia o autorización, radicación o registro, notificación u otro acto de cualquier autoridad gubernamental, administrativa o corporativa o de cualquier otra persona en relación con la celebración del presente contrato y su ejecución en el evento en que así lo requiera.

**ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS:** EL FIDEICOMITENTE declara que no ha sido notificado de litigios, investigaciones, demandas o procedimientos administrativos, que puedan afectar el cumplimiento de sus obligaciones en desarrollo del presente contrato.

**CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS:** EL FIDEICOMITENTE declara que a la fecha está cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que lo obliguen o que vinculen sus bienes. A la fecha, no ha ocurrido, ni continúa ningún incumplimiento y hará su mejor esfuerzo como un buen hombre de negocios para evitar cualquier tipo de incumplimiento.

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

**SITUACIÓN FINANCIERA:** EL FIDEICOMITENTE declara que a la fecha de firma del presente contrato no ha ocurrido hechos que afecten su situación financiera.

**PROPIEDAD:** EL FIDEICOMITENTE declara y garantiza que es propietario y titular pleno de los activos que son transferidos a título de fiducia mercantil irrevocable, y que los mismos se hallan libres de cualquier gravamen o limitación de dominio que afecte su utilización para los fines propios del objeto del presente contrato.

**CONFLICTO DE INTERÉS:** Previa realización de una evaluación las partes declaran que la constitución y desarrollo del presente contrato de fiducia mercantil no constituye situaciones de conflicto de interés en forma alguna, ya que el objeto del PATRIMONIO AUTÓNOMO que por este acto se constituye es servir de instrumento necesario para perfeccionar las instrucciones que imparta EL FIDEICOMITENTE. Sin perjuicio de lo anterior, en caso de existir durante la ejecución del contrato cualquier circunstancia que configure un posible conflicto de interés, deberá seguirse lo dispuesto en el COR\_PRO\_003 Procedimiento Conflictos de Interés.

**DECLARACION DE CONOCIMIENTO, ENTENDIMIENTO Y ACEPTACIÓN DEL CONTRATO:** Las partes declaran que han leído el presente contrato, que este ha sido ampliamente discutido entre ellas, que se ha suscrito con base en el principio de equilibrio contractual, que se ha entendido su contenido, que conocen el mismo y por tal razón aceptan los términos y condiciones que este señala.

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

- **RIESGOS OPERACIONALES:** LA FIDUCIARIA cuenta con un Sistema de Gestión del Riesgo Operacional conformado por un conjunto de elementos tales como políticas, procedimientos, estructura organizacional adecuada y sistemas de información de monitoreo de riesgo, que le permiten una efectiva administración del riesgo operacional, entendido como la posibilidad de incurrir en pérdidas, generadas por fallas o inadecuaciones en el recurso humano, procesos, tecnología, infraestructura, o por la ocurrencia de acontecimientos externos. Este riesgo abarca el riesgo legal. También gestionamos el Riesgo Reputacional en la Firma.
- **RIESGOS FINANCIEROS:** ACCION FIDUCIARIA cuenta con los sistemas de gestión de riesgos de mercado, liquidez y crédito, los cuales están conformados por un conjunto de elementos tales como: políticas, procedimientos, estructura organizacional, metodologías y sistemas de información del mercado de valores, para el adecuado monitoreo y control de estos riesgos entendidos como la posibilidad de incurrir en pérdidas por efectos en las variaciones en tasas de interés o precios, liquidez, y deterioro de la calidad crediticia o de solvencia de las entidades con las que se realice inversiones y/o transacciones en los mercados de valores.

Los sistemas implementados en la fiduciaria hacen parte del Sistema Integral de Administración de Riesgos (SIAR) y se ajustan a las normas establecidas por la Superintendencia Financiera de Colombia en el Capítulo XXXI de la CBFC CE 100 de 1995, y aplican las metodologías estándar de medición de riesgos allí establecidas para cada uno de los sistemas.

- **RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO:** LA FIDUCIARIA cuenta con procesos de vinculación, conocimiento y estudio de sus clientes, al igual que con un monitoreo de las operaciones realizadas dentro de la vigencia del contrato. LA FIDUCIARIA cuenta con los mecanismos de control necesarios que permiten detectar operaciones sospechosas e inusuales y proceder a tomar las decisiones pertinentes, de conformidad con el Manual implementado al interior de la misma, sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT).
- **RIESGO TECNOLÓGICO Y DE SEGURIDAD DE LA INFORMACIÓN:** Se define como el riesgo de pérdida financiera, afectación o daño de la reputación de la Fiduciaria derivado de algún tipo de falla o afectación de su plataforma tecnológica o sistemas de información. ACCION FIDUCIARIA cuenta con un Sistema de Gestión de Seguridad de la Información y Ciberseguridad acorde con la normatividad vigente en dicha materia, que contempla todos los elementos requeridos para asegurar y preservar la disponibilidad, confidencialidad, integridad y privacidad de la información que se almacene, reproduzca, procese o transmita en los sistemas informáticos de la entidad, así como para anticipar o defender ante posibles amenazas cibernéticas.

Por ende, EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIOS serán los únicos responsables en caso de que existan alteraciones en los sistemas informáticos de EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIOS, que imposibiliten la realización de una gestión por parte de la Fiduciaria, durante todo el tiempo que ésta se mantenga.

En todo caso, el riesgo tecnológico y de seguridad de la información será administrado y gestionado de conformidad con las políticas internas de la FIDUCIARIA establecidas en el documento

SIN\_POL\_005 Política de Seguridad de la Información y Ciberseguridad, en el caso en que se presente dentro de los sistemas internos de la misma Fiduciaria

Las partes con la suscripción del presente contrato, se obligan a adoptar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares definidos para la gestión de los riesgos asociados al presente contrato, a dar a conocer tales mecanismos a los terceros interesados en vincularse al negocio y de igual forma se obliga a suministrar toda la información que sea requerida para la atención de los sistemas de administración de riesgos.

**VIGÉSIMA QUINTA.- VIGENCIA:** El presente contrato entrará a regir a partir de la fecha de firma por todas las partes.

**VIGÉSIMA SEXTA.- DURACIÓN:** El presente contrato tendrá la duración necesaria para el desarrollo y ejecución de sus fines.

**VIGÉSIMA SÉPTIMA.- MODIFICACIÓN:** El presente contrato podrá modificarse total o parcialmente, de mutuo acuerdo entre EL FIDEICOMITENTE y LA FIDUCIARIA.

**VIGÉSIMA OCTAVA.- CAUSALES DE TERMINACIÓN:** Además de las causales establecidas en el Artículo 1240 del Código de Comercio, salvo las establecidas en el Numeral 6 y 11, este contrato terminará cuando se produzca alguno de los siguientes eventos:

- a. Por mutuo acuerdo de las partes;
- b. Por haberse ejecutado completamente su objeto;
- c. Por decisión judicial debidamente ejecutoriada;
- d. Por haberse presentado renuncia del fiduciario, para lo cual deberá previamente surtir el trámite ante la Superintendencia Financiera de Colombia.
- e. ACCIÓN podrá dar por terminado unilateralmente el presente contrato si en su ejecución sobrevinieren circunstancias que impidan su cabal cumplimiento, tales como:
  1. El incumplimiento por parte de LOS FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIOS con sus obligaciones de atender los gastos de EL FIDEICOMISO.
  2. En caso que no sea posible realizar la actualización de la información en forma veraz y verificable respecto de LOS FIDEICOMITENTES/BENEFICIARIOS, de acuerdo con lo establecido por las normas que tratan sobre el Sistema de Prevención de Lavado de Activos y Financiación Del Terrorismo (SARLAFT), quien por ese hecho asume desde ahora la responsabilidad que acarrearía la terminación del contrato frente a los terceros vinculados.
  3. En caso que cualquier FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIOS sea incluido en listas restrictivas, tales como lista OFAC, lista Clinton o de similar naturaleza o condenado por cualquier delito.
  4. En el evento en que LOS FIDEICOMITENTE se encuentren vinculados como sujeto activo dentro de un proceso de carácter penal, fiscal, disciplinario, civil, comercial, administrativo, o de cualquier índole que LA FIDUCIARIA considere que pueda afectar el normal desarrollo del presente contrato.
  5. Que los bienes de EL FIDEICOMISO sean vinculados a procesos de extinción de dominio o de expropiación administrativa o judicial.

773  
R

6. Por decretarse con respecto a EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIOS el desmonte de operaciones, la intervención para administración o liquidación por autoridad competente por actividades de captación ilegal de recursos.
7. La imposibilidad de localizar a EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIOS, siempre que tal hecho impida el desarrollo del contrato.
8. Por mora en el pago de comisiones fiduciarias por un periodo superior a noventa (90) días.

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

1. En el evento en que existan pasivos a cargo del PATRIMONIO AUTÓNOMO, EL FIDEICOMITENTE deberá pagarlo a más tardar dentro de los DIEZ (10) DÍAS hábiles siguientes a la presentación por parte de ACCIÓN de los documentos soporte.
2. EL FIDEICOMITENTE procederá al pago de las sumas que se deban a ACCIÓN por concepto de su remuneración no pagada.
3. ACCIÓN restituirá LOS BIENES FIDEICOMITIDOS y de LOS RECURSOS a favor de EL FIDEICOMITENTE, siguiendo para el efecto las instrucciones que por escrito imparta el mismo.
4. ACCIÓN entregará las cuentas de su gestión a EL FIDEICOMITENTE, entendiéndose que si dentro de los DIEZ (10) DÍAS hábiles siguientes a dicha entrega no se formulan observaciones, o DIEZ (10) DÍAS hábiles después de haberse presentado las explicaciones solicitadas se da por terminada satisfactoriamente la liquidación y en consecuencia el vínculo contractual que se generó con este contrato.
5. Durante el período de liquidación sólo procederán para ACCIÓN gestiones directamente relacionadas con tal fin.

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

- a) Si existieren RECURSOS en EL FIDEICOMISO, que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados a EL FIDEICOMITENTE, este desde ya, mediante el presente documento, otorga poder especial a ACCIÓN, para que en la doble calidad de entidad fiduciaria y apoderada de aquel, se adhiera, con dichos RECURSOS, como inversionista al Fondo Abierto ACCIÓN Uno que administra ACCIÓN en nombre y por cuenta de EL FIDEICOMITENTE.
- b) En el evento que EL FIDEICOMITENTE no acuda a la liquidación del contrato luego de la remisión de una comunicación requiriéndolo en tal sentido a la última dirección registrada en LA FIDUCIARIA, la misma queda facultada para efectuar la liquidación unilateralmente, siguiendo para el efecto lo señalado en el literal a precedente. Al documento de liquidación se le adjuntará la rendición final de cuentas. De este hecho se dará reporte a la Superintendencia Financiera de Colombia como evidencia de la liquidación del negocio fiduciario.

**TRIGESIMA.- DIFERENCIAS:** Para solucionar cualquier diferencia que surja derivada de la celebración, ejecución o liquidación del presente contrato, al igual que de un eventual conflicto de interés, las partes buscarán mecanismos de arreglo directo, tales como la negociación directa y la conciliación. En tal evento, las partes

77A  
23

dispondrán de un término de SESENTA (60) DÍAS calendario, contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas haga una solicitud en tal sentido, el que podrá ser prorrogado por éstas de común acuerdo.

**TRIGESIMA PRIMERA.- DECLARACIÓN POR PARTE DEL FIDEICOMITENTE.-** Con la suscripción del presente contrato EL FIDEICOMITENTE declara que saldrá a la DEFENSA bajo su propia responsabilidad jurídica, técnica y administrativa de ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., en su propio nombre y como vocera y administradora del FIDEICOMISO, frente a cualquier requerimiento, queja, sanción, demanda, sentencia, laudo arbitral, actuación prejudicial, judicial, administrativa o de cualquier ente de control que tenga origen en incumplimiento de las obligaciones que le son propias a EL FIDEICOMITENTE en virtud de lo establecido en el presente contrato, y en particular, a cualquier aspecto relacionado con los trámites que deberán ser adelantados bajo la exclusiva responsabilidad y riesgo de EL FIDEICOMITENTE.

En virtud de lo anterior EL FIDEICOMITENTE se obliga, con la suscripción del presente documento, a sustituir extraprocesal, procesal y económicamente a ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., en su propio nombre y como vocera del FIDEICOMISO en el evento de ser requerida por los mencionados conceptos, para lo cual bastará el primer requerimiento formulado por la FIDUCIARIA a EL FIDEICOMITENTE o el llamamiento en garantía dentro del respectivo proceso.

Las partes acuerdan que esta obligación de responsabilidad permanecerá vigente en el término de duración del presente contrato y hasta cinco (5) años después de su liquidación.

**TRIGESIMA SEGUNDA.- ENCABEZADOS, PRINCIPIO DE CONSERVACIÓN Y PROHIBICIÓN DE PUBLICIDAD-** Los títulos o encabezados de las cláusulas del presente contrato tienen por objeto únicamente facilitar su lectura.

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

En desarrollo del presente contrato, EL FIDEICOMITENTE manifiesta y acepta que no podrán utilizar ninguna forma de publicidad escrita o visual difundida a través de cualquier medio, sea este masivo o directo, incluidos correos electrónicos o comunicaciones escritas que contengan el logo de LA FIDUCIARIA, así como tampoco podrá utilizar ninguna expresión que pueda relacionarse con LA FIDUCIARIA, sin autorización previa y escrita de ésta.

**TRIGESIMA TERCERA.- NOTIFICACIONES:** Para todos los efectos del presente contrato, las partes convienen que el domicilio del mismo es la ciudad de Bogotá D.C. y declaran que recibirán notificaciones e información de cualquier tipo en las siguientes direcciones físicas y de correo electrónico:

**EL FIDEICOMITENTE:**

Dirección: Carrera 13 85 39 Of 705, Bogotá

Ciudad: Bogotá D.C

Teléfono: 3103022369

Correo electrónico: [juridico@novenza.co](mailto:juridico@novenza.co)

213  
A

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL  
FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION Y PAGOS NOVENZA  
Página 22 de 23

**LA FIDUCIARIA:**

Dirección: Calle 85 No. 9 -65 Bogotá

Teléfono: + 57 (1) 6915090

Correo electrónico: notijudicial@accion.com.co

Cualquier modificación respecto a las direcciones deberá informarse por escrito a LA FIDUCIARIA.

**TRIGESIMA CUARTA.- DECLARACIÓN DE ACEPTACIÓN:** En calidad de FIDEICOMITENTE declaro que leí detenidamente el presente contrato, que este fue redactado con base en el principio de la autonomía de la voluntad y equilibrio contractual entre las partes, con letras legibles y fáciles de leer a simple vista y entiendo y acepto su contenido, especialmente los derechos y obligaciones para todas las partes contratantes y los costos financieros por servicios y productos aquí contenidos.

Las partes reconocen y aceptan que el presente documento podrá ser firmado mediante mecanismos electrónicos, es decir, mediante la utilización de firma electrónica o firma digital, en los términos establecidos en la Ley 527 de 1999, el Decreto 2364 de 2012, el CGP y demás normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan. Por ello, las Partes manifiestan que:

- a) El mecanismo electrónico tendrá la misma validez y efectos jurídicos que una firma manuscrita.
- b) El mecanismo electrónico podrá ser proveído por cualquiera de las Partes o por un tercero.
- c) El mecanismo electrónico cumple con los criterios de autenticidad, integridad, confiabilidad y apropiabilidad, en los términos indicados en el Decreto 2364 de 2012.

El mecanismo electrónico podrá estar conformado por códigos, contraseñas, datos biométricos o claves criptográficas, entendidos ellos en general como mensajes de datos, los cuales permiten identificar a las partes.

**TRIGESIMA QUINTA.- EDUCACIÓN FINANCIERA-** Con el fin de obtener más información sobre cada uno de los productos y servicios que presta LA FIDUCIARIA, EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIOS pueden dirigirse a la página web [www.accion.com.co](http://www.accion.com.co) o solicitar información personalizada en cualquiera de nuestras oficinas en todo el país, antes de la celebración del presente contrato, durante su ejecución e incluso después de la terminación del mismo. Igualmente, si requiere información más precisa y detallada acerca de sus derechos y responsabilidades como consumidor financiero, diríjase al link especialmente creado para esto por la Superintendencia Financiera de Colombia: <https://www.superfinanciera.gov.co>

**TRIGESIMA SEXTA.-DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO-** LA FIDUCIARIA A cuenta con un Defensor del Consumidor Financiero, que es una persona externa a la compañía que tiene entre otras funciones, las siguientes: i) Dar trámite a las quejas contra LA FIDUCIARIA en forma objetiva y gratuita. ii) Ser vocero del Consumidor Financiero de cualquier parte del país ante LA FIDUCIARIA. iii) Actuar como conciliador entre los Consumidores Financieros y LA FIDUCIARIA.

**TRIGESIMA SÉPTIMA.- DISPOSICIONES ANTI-CORRUPCIÓN Y ANTISOBORNO:** Las partes declaran conocer las disposiciones anti-corrupción y anti-soborno, y que en esa medida, se encuentra prohibido pagar, prometer o autorizar el pago directo o indirecto de dinero o incurrir en cualquiera de las conductas descritas en la Ley 1474 de 2011, mediante la cual se dictan disposiciones para prevenir, investigar y sancionar actos de



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL  
FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION Y PAGOS NOVENZA  
Página 23 de 23

corrupción y la efectividad del control de la gestión pública, Ley 1778 de 2016 por la cual se dictan normas de lucha contra la corrupción y sobre la responsabilidad de las personas jurídicas por actos de corrupción transnacional.

El presente documento se suscribe electrónicamente, motivo por el cual las partes declaran conocer aceptar y entender que, para todos los efectos legales y contractuales, la fecha del documento será la misma en que el documento sea suscrito por LA FIDUCIARIA.

**EI FIDEICOMITENTE**

**LA FIDUCIARIA**

**HARBEY AUGUSTO MORALES**  
C.C. No. **19.466.389**  
Representante Legal  
**NOVENZA S.A.S**  
NIT. No. **901.596.105 - 0**

*MAURICIO ALBERTO BUSTILLO C.*

**MAURICIO ALBERTO BUSTILLO CABRERA**  
C.C. No. 1.129.576.322  
Representante Legal  
**ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**  
Vocero y administrador del **FIDEICOMISO**  
**ADMINISTRACION Y PAGOS NOVENZA**

Certificado de firmas electrónicas:  
**E6C42AD60-768C-4EA4-A49F-212F09C2EC0A**



777  
26

Firmado por

Firma electrónica

MAURICIO ALBERTO BUSTILLO CABRERA  
COL **1129576322**  
mauricio.bustillo@accion.co

GMT-05:00 Miércoles, 31 Enero, 2024 17:29:40  
Identificador único de firma:  
**E4723347-7B66-4965-8610-9986549B19D4**

HARBEY AUGUSTO MORALES  
COL **19466389**  
hamvp@hotmail.com

GMT-05:00 Miércoles, 31 Enero, 2024 17:26:42  
Identificador único de firma:  
**8484D44D-DEB3-44BB-84BC-99A8EB043D50**





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

**ESPECIFICACIONES TÉCNICAS**

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

147  
132

**1. IDENTIFICACIÓN**

PROYECTO: NOVENTAONCE (NO V.I.S/V.I.P)  
 ESTRATO: 6 No. de unidades de vivienda: 53  
 DIRECCIÓN: KR 11 90 49  
 CONSTRUCTORA: NOVENZA SAS  
 FECHA (dd-mm-aa): 01/03/2024

**2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO**

**2.1. CIMENTACIÓN**

Descripción técnica y materiales utilizados:

PLACA FLOTANTE EN CONCRETO REFORZADO SOBRE PILOTES DE CONCRETO

**2.2. PILOTES**

SI  NO

Tipo de pilotaje utilizado:

PILOTES EN CONCRETO REFORZADO A 35 METROS DE PROFUNDIDAD

**2.3. ESTRUCTURA**

Tipo de estructura y descripción técnica:

ESTRUCTURA TRADICIONAL PORTICOS EN CONCRETO REFORZADO

**2.4. MAMPOSTERÍA**

**2.4.1. LADRILLO A LA VISTA**

SI  NO

Tipo de ladrillo y localización:

MAMPOSTERIA EN BLOQUE PAÑETADO Y REVESTIDO EN DIFERENTES MATERIALES (SPC, MARMOL, ETC)

**2.4.2. BLOQUE**

SI  NO

Tipo de bloque y localización:

BLOQUE DE ARCILLA NUMERO 4 Y 5 DIVISIONES INTERIORES

**2.4.3. OTRAS DIVISIONES**

SI  NO

Tipo de división y localización:

DRYWALL O SIMILAR

**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:

ALGUNOS MUROS DIVISORIOS DENTRO DE LAS UNIDADES PRIVADAS EN DRYWALL O SIMILAR

**2.6. VENTANERÍA**

ALUMINIO

SI  NO

LAMINA COLD ROLLED

SI  NO

P.V.C.

SI  NO

OTRA

SI Cual?

145  
138

**2.7. FACHADAS**

Descripción y materiales a utilizar:

EN BLOQUE PAÑETADAS Y REVESTIDAS O PINTADAS

**2.8. PISOS AREAS COMUNES**

Descripción y materiales a utilizar:

GRANITOS, CONCRETO A LA VISTA, PORCELANATO, LAMINADO SPC, ALFOMBRA

**2.9. CUBIERTAS**

Descripción y materiales a utilizar:

CUBIERTA PLANA EN CONCRETO REFORZADO, Y ENCHAPADA

**2.10. ESCALERAS**

Descripción y materiales a utilizar:

EN CONCRETO REFORZADO

**2.11. CERRAMIENTO**

Descripción y materiales a utilizar:

CERRAMIENTO EN LAMINA

**2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA**

Descripción y materiales a utilizar:

EN FIBRA DE VIDRIO O SIMILAR (COL EMPAQUES)

**3. EQUIPOS Y DOTACIÓN**

Características:

3.1. ASCENSOR

SI  NO

OTIS O SIMILAR

3.2. VIDEO CAMARAS

SI  NO

HIKVISION O SIMILAR

3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS

SI  NO

IMPORTADAS

3.4. PARQUE INFANTIL

SI  NO

3.5. SALÓN COMUNAL

SI  NO

3.6. GIMNASIO

SI  NO

MARCA SICILIA O SIMILAR

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

**4. ESPECIFICACIONES DE LAS AREAS PRIVADAS**

**4.1. CARPINTERÍA**

4.1.1. CLOSET

SI  NO

Características y materiales a utilizar:

AGLOMERADO MADECOR O SIMILAR, ALUMINIO, LAMINA

4.1.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS

SI

NO

Características y materiales a utilizar:

AGLOMERADO MADECOR

4.1.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL

Características y materiales a utilizar:

AGLOMERADO MADECOR

4.2. ACABADOS PISOS

Materiales a utilizar :

4.2.1. ZONAS SOCIALES PORCELANATO, CONCRETO, ALFOMBRA, LAMINADO SPC, GRANITO

4.2.2. HALL'S PORCELANATO, ALFOMBRA

4.2.3. HABITACIONES ALFOMBRA, LAMINADO SPC

4.2.4. COCINAS LAMINADO SPC

4.2.5. PATIOS PORCELANATO

4.3. ACABADOS MUROS

Materiales a utilizar:

4.3.1. ZONAS SOCIALES PAÑETADOS ESTUCADOS, PINTADOS O REVESTIDOS

4.3.2. HABITACIONES PAÑETADOS ESTUCADOS Y PINTADOS

4.3.3. COCINAS ENCHAPADOS EN GRANITO O SIMILAR

4.3.4. PATIOS PAÑETADOS Y PINTADOS

4.4. COCINAS

Características:

4.4.1. HORNO  SI  NO MICROONDAS

4.4.2. ESTUFA  SI  NO INDUCCION

4.4.3. MUEBLE  SI  NO AGLOMERADO

4.4.4. MESÓN  SI  NO GRANITO O SINTERIZADO

4.4.5. CALENTADOR  SI  NO CALDERIN

4.4.6. LAVADERO  SI  NO ACERO INOXIDABLE

4.5. BAÑOS

Características:

4.5.1. MUEBLE  SI  NO AGLOMERADO

4.5.2. ENCHAPE PISO  SI  NO PORCELANATO

4.5.3. ENCHAPE PARED  SI  NO PORCELANATO

4.5.4. DIVISIÓN BAÑO  SI  NO ALUMINIO Y VIDRIO

4.5.5. ESPEJO  SI  NO VIDRIO

**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.

*Augusto Morales V.*

Firma representante legal o persona natural

CURADOR URBANO No. 4 - Bogotá D.C.		No. DE RADICACIÓN		PÁGINA
ARQUITECTO MAURO BAQUERO CASTRO		11001-4-23-1790		1
RESOLUCIÓN 11001-4-24-0129		RADICACIÓN	DEBIDA FORMA	
FECHA DE EXPEDICIÓN: 30-ene-2024	FECHA DE EJECUTORIA: 17 FEB 2024	29-ago-2023	07-sept-2023	

KR 11 90 49 (ACTUAL)

El Curador Urbano No. 4 de Bogotá D.C., Mauro Arturo Baquero Castro, en ejercicio de las facultades legales que le confieren la Ley 388 de Julio 18 de 1997 y el Decreto 1077 de 2015, el Decreto Distrital 344 del 2021 y en consideración del alcance y características de la solicitud radicada bajo la referencia

**RESUELVE**

Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL, CERRAMIENTO, PROPIEDAD HORIZONTAL en el predio urbano, estrato o uso: B, localizado en la dirección KR 11 90 49 (ACTUAL) - Chip: AAA0099MMER- Matrícula Inmobiliaria: 50C423107 de la localidad 2 de Chapinero - Para una edificación desarrollada en nueve (09) pisos de altura y dos (02) sótanos, destinada a una (01) unidad del uso Residencial Multifamiliar (V.I.P) con 01 cupo de micromovilidad, dos (02) unidades del uso Residencial Multifamiliar (NO V.I.S) con 02 cupos de micromovilidad, 50 unidades del uso Residencial Colectiva (NO V.F.S) con cuatro (04) estacionamientos para vehículos motorizados (01 de ellos destinados a personas en situación de discapacidad y 03 cupos destinados a cero emisiones), 28 cupos para bicicletas, 24 cupos de micromovilidad y una (01) unidad del uso Comercial y de Servicios - Comercio y Servicios Básicos Tipo 1 con 9 cupos para bicicletas y 11 depósitos. Válido para someterlo a Propiedad Horizontal según la Ley 675 de 2001. Titular: NOVENTAONCE S.A.S. en Calidad de Fideicomitente del Fideicomiso CALLE 90 - 11 NIT: 901596105-0 Representante legal MORALES VILLAREAL HARBEY AUGUSTO CC: 19468389. Constructor responsable: MORALES VILLAREAL HARBEY AUGUSTO (Identificación: 19466389, Matrícula: 25700-35767). Urbanización: EL CHICO, Manzana: 039 (CAT) Lote(s): 008 (CAT), con las siguientes características básicas:

**1. MARCO NORMATIVO**

1.1 RG POT - DECRETO 555/2021	a. UPL No: 23 Chapinero	b. ACTUACIÓN ESTRATÉGICA:	NO APLICA
c. AREA ACTIVIDAD:	ESTRUCTURANTE	d. ZONA:	RECEPTORA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL
a. TRATAMIENTO:	CONSOLIDACIÓN - C/9-11 TA	e. ESTRUCTURA INTEGRADORA DE PATRIMONIO:	NO
1.2.ZN AMENAZA:	a. Movimientos en masa BAJA	f. INTEGRACIÓN MULTIMODAL:	NO
1.3.ZN RIESGO:	a. Movimientos en masa NO	g. REMPLAZO DE PAVIMENTO:	NO APLICA
	b. Av. Tormentales y/o crecientes súbitas BAJA	h. ZONA AMENAZA SÍSMICA:	Lacustre-100
	b. Av. Tormentales y/o crecientes súbitas NO	i. Inundación:	NO

**2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO**

2.1 NOMBRE DEL PROYECTO	NOVENTAONCE (NO V.I.S / V.I.P)							a. Reparto:	No aplica	b. Depósitos:	11
	2.2 USOS							2.3 ESTACIONAMIENTOS			
DESCRIPCIÓN USO	TIPO VIVIENDA	TIPO	UNID.	MOTORIZ	CERO EM.	BICICL	MICROM.	MOTOS	DISCAP		
Residencial Multifamiliar	VIP	No Aplica	1	0	0	0	1	0	0		
Residencial Multifamiliar	No VIS	No Aplica	2	0	0	0	2	0	0		
Residencial Colectiva	No VIS	No Aplica	50	1	2	28	24	0	1		
Comercial y de Servicios - Comercio y Servicios Básicos	NO APLICA	Tipo 1	1	0	0	9	0	0	0		
Sistema: Loteo Individual	Total despues de la intervención:		54	1	2	37	27	0	1		

**3. CUADRO DE AREAS**

PROYECTO ARQUITECTÓNICO	AREAS CONSTRUIDAS	Obra Nueva	Reconocim.	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Reforzamiento	TOTAL
LOTE	666,00								
SÓTANO (S)	1332,00								
SEMISÓTANO	0,00								
PRIMER PISO	427,88								
PISOS RESTANTES	1996,13								
TOTAL CONSTRUIDO	3.758,01								
LIBRE PRIMER PISO	238,12								
VIVIENDA	3.146,65	0,00	0,00	0,00	3.146,65	0,00	0,00	0,00	3.146,65
COMERCIO	609,36	0,00	0,00	0,00	609,36	0,00	0,00	0,00	609,36
OFICINAS / SERVICIOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
INSTIT / DOTAC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
INDUSTRIA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL INTERVENIDO	3.758,01	0,00	0,00	0,00	3.758,01	0,00	0,00	0,00	3.758,01
GESTION ANTERIOR									
TOTAL CONSTRUIDO					3.758,01				3.758,01
CERRAMIENTO:	34,43 ML de cerramiento en pisos superiores / 49,88 ML de cerramiento en aislamiento posterior.								

**4. EDIFICABILIDAD**

4.1 VOLUMETRÍA		4.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO		AISLAMIENTO		MTS		NIVEL	
a. No PISOS HABITABLES	9/1	a. ANTEJARDIN		POSTERIOR	6,00	T	0,00 / - 0,36 MTS		
b. ALTURA MAX EN METROS	26,75 / 3,75	5,00 M SOBRE LA KR-11		LATERAL	4,60	Otro	+ 3,75 MTS		
c. SÓTANOS	2	NO APLICA		LATERAL	4,60	Otro	+ 3,75 MTS		
d. SEMISÓTANO	NO PLANTEA	b. VOLADIZO							
e. No. EDIFICIOS	1	1,50 M SOBRE LA KR 11							
f. INDICE DE OCUPACIÓN	NO APLICA	NO APLICA							
g. INDICE EFECTIVO	3,74	c. RETROCESOS							
h. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS	SI	DIMENSIÓN DE RETROCESOS DE FACHADA CONTRA ESPACIO PÚBLICO		0,00					
i. FACHADAS ACTIVAS	SI	4.4 TOPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS							
4.2 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO		a. TOPOLOGÍA		AISLADA					
DESTINACIÓN	%	MTs	OTROS						
ZONAS VERDES Y RECREATIVAS	40,01	130,61	ACOPIO DE RESIDUOS SÓLIDOS		SI				
SERVICIOS COMUNALES	124,83	407,54	ACOPIO DE RESIDUOS POSCONSUMO		SI				
ESTACIONAM. ADICIONALES	NO PLANTEA	0	MEDIDAS DE CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE		Pasivas-Activas				

**5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA**

Proyecto Arquitectónico (20) / Planos Alinderamiento (14) / Proyecto División (1) / Planos Estructurales (29) / Detalles elementos no estructurales (1) / Memorial Revisor Externo (1) / Estudios de Suelos (1) / Anexo Estudio de suelos (1) / Memoria de Cálculo (1) / Anexo Memoria de Cálculo (1) / Diseños no Estructurales (1)

**6. OBLIGACIONES / PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO**

VIGENCIA Y PRÓRROGA: LAS LICENCIAS TENDRÁN UNA VIGENCIA MÁXIMA DE TREINTA Y SEIS (36) MESES PRORROGABLES POR UNA SOLA VEZ POR UN PLAZO ADICIONAL DE DOCE (12) MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU EJECUTORIA (artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Dto. 1077/15 modificado por el artículo 27 del Dto. 1783/21).

El área y los linderos del predio corresponden a los indicados en los títulos de propiedad. Cuenta con auto declaración por impacto de que trata el num. 1 del art. 246, Dto. 555/21, la cual certifica que el proyecto se clasifica como de Bajo Impacto Ambiental, por tanto, no se requiere concepto de la autoridad ambiental, previo al proceso de licenciamiento. El proyecto soluciona la accesibilidad vehicular a los sótanos a través de un ascensor vehicular. Su implementación es responsabilidad del titular y del constructor. El constructor responsable certifica que el proyecto cumple con lo establecido en los títulos J y K de la NSR-10 en lo que respecta a sistemas de evacuación y medidas de protección contra incendios. Requiere control de materiales según TÍTULO I de la NSR-10 y Dto. 1077/15. Debe cumplir con el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas - RETIE. El titular tiene la obligación de ceñirse estrictamente a los planos y especificaciones técnicas aprobadas y queda obligado a solicitar la licencia de construcción para futuras intervenciones. La edificación deberá respetar las distancias mínimas establecidas por Codensa sobre redes de energía. La presente licencia no autoriza intervención en el espacio público. Para intervención y excavación en el espacio público deberá obtener las respectivas licencias. El proyecto deberá facilitar el acceso y desplazamiento a personas con movilidad reducida según lo establecido en el Dto. 1077/15. El proyecto cumple con la acción de mitigación de impactos ambientales (MA1) Control del ruido de conformidad con el Dto. 555/21, y con los estándares de ruido máximos permitidos, de acuerdo a la Res. Nal 627/06 o la norma que lo modifique o sustituya. El interesado manifiesta que el APTO 205 se destinará a Vivienda de Interés Prioritario (V.I.P). Cuenta con oficio No. 2-2023-94468 del 28-8-23 expedido por la Subdirección de Economía Urbana, Rural y Regional donde se establece que al predio objeto de Licencia NO le es aplicable la participación de plusvalía liquidada en la Res. 220/04. El proyecto garantiza el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas contenidas en los art. 317, 318 y 320 del Dto. 555/21, a través de pago compensatorio liquidado mediante oficio 2-2024-04504 del 23-enero-2024, Recibo No. 24990004752, cancelado el día 2024-01-29 en Banco de Occidente. El cumplimiento de la obligación contenida en el artículo 322 del Decreto 555 de 2021 se garantiza previendo una unidad residencial VIP identificada como APTO 205 con área de 62,31 m2. Condición resolutoria: El monto resultante de la aplicación de la fórmula definida en el artículo 320 del Decreto 555 de 2021 deberá pagarse dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha de ejecutoria del presente acto administrativo.

**7. INFORMACIÓN SOBRE IMPUESTOS**

Impuesto Delinación No. 00024320000410 del 29-ene-24 (\$3.912.000) / Obligaciones urbanísticas No. 00024990004752 del 29-ene-24 (\$163.836.000)

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

**APROBACION CURADOR URBANO 4 - Arq. MAURO BAQUERO CASTRO**

Vo. Bo. Jurídica	Vo. Bo. Ingeniería	Vo. Bo. Prof responsable	FIRMA CURADOR
Consuegra Rincón 136732 CSJ	Juan Manuel Sandoval T.P. No 25202-091930CND	Maria Teresa L. Cuervo T.P. No A20342012-1018438110	





CURADOR URBANO No. 4 - Bogotá D.C.

ARQUITECTO MAURO BAQUERO CASTRO

No. DE RADICACIÓN		PÁGINA
11001-4-23-1790		2
RADICACIÓN	DEBIDA FORMA	
29-ago.-2023	07-sept.-2023	

146  
141

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

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 del presente decreto.

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 parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR-10).

El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 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 las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.

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

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

Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.

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

Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o 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.

En cumplimiento de lo previsto en el Artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, el titular de la licencia está obligado a fijar aviso de la identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante el término de la ejecución de la obra.

De conformidad con el Artículo 5 del Decreto 1203 de 2017 el titular de la licencia será 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.

Esta Licencia no autoriza tala de árboles, ni excavaciones o similares en el espacio público para lo cual se debe consultar a la autoridad competente.

Los predios ubicados en Zonas clasificadas de Riesgo de remoción y/o inundación por el IDIGER - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, los responsables de las obras deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras.

Cumplir con las obligaciones previstas en el ordinal D) del Artículo 135 de la ley 1801 de 2016, corregido mediante el artículo 10 del Decreto Nacional 555 de 2017, referente a los comportamientos de Integridad Urbanística.

El titular de la Licencia tiene la obligación de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en los artículos 23, y 85 a 85 del Código de Policía de Bogotá, Acuerdo 79 de 2003, sobre seguridad en las construcciones, espacio público, deberes generales, contaminación auditiva, residuos sólidos, disposición de escombros y desechos de construcción.

Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Decreto 2981 de 2013 compilado por el Decreto 1077 de 2015 o a la norma que la adicione, modifique o sustituya, para el almacenamiento colectivo de residuos sólidos.

En caso de contar con campamento de obra en espacio público deberá dar cumplimiento a la Resolución 18264 del 15 de mayo de 2014 expedido por el IDU y el DADEP.

Las intervenciones en el espacio público con obras de Infraestructura de Servicios Públicos y Telecomunicaciones deben cumplir con las disposiciones relacionadas con la expedición, obligaciones, responsabilidades y sanciones. (Resolución 113583 de 2014 IDU).

Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP- Decreto 500 de 2003).

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).

De Conformidad con el Artículo 8 del Acuerdo 352 de 2008: 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.