



ALCALDEA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SUBSECRETARÍA DE VIVIENDA

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

## RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 modificado por el artículo 186 del Decreto 0019 de 2012, presentada la totalidad de los documentos conforme con las formas propias de su expedición, se entenderá que estos 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 encontrárlos de conformidad podrá requerir al interesado en cualquier momento, para que los corrija o adele, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y policial que se puedan adelantar, de conformidad al artículo 2 del Decreto reglamentario 2180 de 2006.

FECHA
07/06/2024
CÓDIGO
PM05-FO86

VERSIÓN 16

1-2025-51495

RECIBO DE: RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

Folio: 1125-1001-013364  
Anexos: 246 F.3.05 + USB  
Asunto: RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA  
Dest. N°: 5-180-F086-SEGURIDAD  
Tipo: COMUNICACIÓN EN TRABAJO  
Origen: 64 ESTORIAS CONSTRUCCIONES S.A.S.

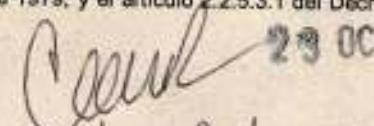
### INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social 64 ESTORIAS CONSTRUCCIONES S.A.S	2. Identificación	3. Representante legal de la persona jurídica (Si aplica) ALEJANDRO POVEDA LARA	4. Identificación del representante legal 1.072.717.407	5. Registro para la enajenación de inmuebles 2024098
6. Dirección CALLE 93B # 18-12	7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: admonproyectos@grupoaccanto.com		8. Teléfono 3164680695	

### INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda 64 ESTORIAS	10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es UNICA etapa UNICA ETAPA			
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: <b>177 APARTAMENTOS Vivienda de Interés Social con Renovación Urbana más 9 APARTAMENTOS VIS Vivienda de Interés Social</b>				
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) KR 15 64B 11	13. Localidad - UPZ Barrios Unidos - UPZ 98 LOS ALCAZARES			
14. Estrato 3	15. Número de estacionamientos (Visitantes + Privados de la etapa de esta radicación Dec. 190 SI APLICA) 35			
16. Licencia de urbanismo 11001-5-25-1773	17. Fecha de ejecutoria 15-jul.-2025	18. Área del lote según licencia de construcción (m <sup>2</sup> ) 1282.89	19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m <sup>2</sup> ) 8873.34	20. Área a construir para esta radicación (m <sup>2</sup> ) 8873.34
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 previo a la radicación de documentos 0%	23. Oficio del aval, con Radicación N°		
24. Chip(s) AAAD0085RTOM	25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) 50C-196204			
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 0% \$ 0	27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. 01-12-2027			
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? <b>SI</b>	Escritura número	Fecha	Notaria	
29. Tiene Gravamen hipotecario? <b>NO</b>	Escritura número	Fecha	Notaria	
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? <b>SI</b>	Entidad Fiduciaria DAVIVIENDA	Escritura o Contrato número 2814	Fecha 17-sept.-2024	Notaria 72
31. Tiene Fiducia de administración recursos? <b>SI</b>	Entidad Fiduciaria DAVIVIENDA	Contrato	Fecha 24-agosto-2024	Vigencia 36
				Prorroga 12

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

1. 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. 2. Copia de los modelos de los contratos que se van a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirientes, a fin de comprobar la coherencia y validez de las cláusulas con el cumplimiento de las normas que civil y comercialmente regulen el contrato. 3. 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 afecta cada lote o construcción. 4. Coadyuvancia del titular del dominio del terreno donde se adelantará el proyecto, mediante el pago proporcional del gravamen que afecta cada lote o construcción. 5. Presupuesto financiero del proyecto, con sus correspondientes soportes contables. 6. Copia de la licencia urbanística y de los planos aprobados.	RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N° 400020250192	FECHA 29 OCT 2025
Para todos los efectos legales, declaro que me ciño a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)	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:  Edna Carolina Rodríguez Nombre y firma del funcionario que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos	 29 OCT 2025

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, se pena del inicio de las acciones administrativas correspondientes.
- Los presentes documentos estarán en todo momento a disposición de los compradores de los planes de vivienda, con el objeto de que sobre ellos se efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición (Artículo 71, Ley 962/05).
- Recuerde cumplir con las obligaciones derivadas de su registro como Enajenador, establecidas en el artículo 5 de la Resolución 927 de 2021.

 <b>ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITACIÓN</b>	<b>SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA</b> <b>FORMATO DE REVISIÓN DE INFORMACIÓN</b> <b>RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE</b> <b>INMUEBLES DESTINADOS PARA VIVIENDA</b>	<b>FECHA</b> <b>30-12-2024</b> <b>CÓDIGO</b> <b>PM05-FO138</b> <b>VERSIÓN</b> <b>12</b>
---	---	--

ENAJENADOR: 69 ESTORAS CONSTRUCCIONES LTDA (Quién realizó la solicitud) Juan Pablo Martínez  
 Nombre del Proyecto: 69 ESTORAS

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

**1. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS**

DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	OBSERVACIONES	SUSPENDIDO		APROBADO
				SI	NO	
1. Registro como enajenador	a. Validar que el enajenador esté registrado y que el registro se encuentre activo en SIDIVIC.	/				
2. Radicaciones anteriores	a. Verificar que el proyecto o etapa que se está presentando no tenga radicación de documentos vigente (Ver SIDIVIC).	/				
3. Certificado de tracción y libertad del inmueble en el que se desarrolla el proyecto.	a. Expedición no debe ser superior a 3 meses. b. Ausencia de afectaciones o limitaciones al dominio (embargos, demandas, afectación familiar). c. El enajenador es único titular del dominio, de lo contrario adjuntar coadyuvancia.	/				
4. 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.	a. 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 el (los) enajenante(s). b. Aporta modelo de minuta de escritura. Debe corresponder al proyecto, identificar el (los) enajenante(s).	/				
5. Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentra gravado por hipoteca.	a. Anexar formato Certificación de Acreedor Hipotecario- PM05-FO125 diligenciado por el banco con pruebas anexas si el acreedor es entidad crediticia. b. Carta del acreedor particular que expresa textualmente la obligación de ley.	/P/P				
6. Coadyuvancia del titular del dominio del terreno, cuando éste es diferente al enajenador solicitante.	a. Debe expresar textualmente la intención de coadyuvar. Va del (los) titular(es) del dominio hacia el (los) solicitante(s). Oficio simple.	/				
7. Presupuesto del proyecto, anexo financiero, anexo flujo de caja, anexo de ventas, con sus soportes.	a. Formato PM05-FO121 Anexo Fluye de Caja, validar fecha de inicio y finalización, Área del lote y Área de construcción, verificación de financiación, coherencia de los datos, firmados por Representante legal y quien elabora. b. Formato PM05-FO121 Anexo Financiero, validar sumatoria de costos y financiación, utilidad, firmados por Representante legal y quien elabora. c. Formato PM05-FO121 Anexo Ventas, validar número de unidades y diligenciado totalmente, firmados por Representante legal y quien elabora. d. Estados Financieros (Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales con sus notas adicionales, períodos intermedios) menores o iguales a 3 meses a la fecha de radicación, firmado por Representante legal, contador y revisor fiscal si aplica. e. Contratos fiduciarios iniciales con sus modificaciones, verificar que se encuentre vigente, corresponda al proyecto y quien (es) actúa(s) como responsable del proyecto sea quien esté radicado. f. Estado de cuenta del contrato de administración del proyecto a la fecha, expedido por la fiduciaria, debe corresponder al proyecto, detallado y totalizado. g. Créditos de particulares deben indicar que son para el proyecto, certificados por contador público o debes aparecer en las notas contables, ajustar soportes, Estados Financieros con sus notas y/o declaración de renta última. h. Carta de Aprobación del crédito constructor vigente, debe corresponder al proyecto y el enajenador.	/P/P				
8. Licencia urbanística (urbanismo y/o construcción) ejecutoria y de los planos arquitectónicos aprobados.	a. Licencia de urbanismo ejecutada, si aplica para el caso. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prórrogas, deberán incluirse). Nota: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y específicas la autorización por fomentos 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.  b. Licencia(s) de construcción vigente. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prórrogas, deberán incluirse). 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 autorización por fomentos 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.  c. 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. d. El número de unidades a enajenar es igual o inferior a las unidades inmobiliarias para vivienda autorizadas en la licencia de construcción. e. Planos arquitectónicos deben corresponder a la licencia vigente y deben contar con el sello de la curaduría urbana. f. Formato Especificaciones técnicas radicación de documentos para el anuncio y/o enajenación de inmuebles - PM05-FO124 debidamente firmado. g. En casos de afectación por remoción en masa categoría media y/o alta, debe adjuntar el oficio de aval para la radicación, expedido por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría del Hábitat. El cual se obtiene con trámite previo. (Ver 2. Solicitud Previa.)	/				
*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.						

I. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS						
DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	OBSERVACIONES	SUSPENDIDO		APROBADO
				SI	NO	
9. Formato PM05-FO086 Radicación de documentos.	a. Formato impreso en tamaño oficio. Sin tachones y/o anotaciones que todos los campos estén debidamente diligenciosos.					
	b. Relacionar los datos de todos los ingenieros que presenten el proyecto, firmado por todos en la misma hoja.					
	c. Verificar que los datos relacionados sean del proyecto y estén correctos.					
	d. Documentos debidamente firmados.					
	e. Documentos legibles.					
	f. Documentos ordenados y sin anotaciones.					
	g. Expediente foliado a lápiz, parte superior derecha. Desde la primera página. Incluidos planos. El formato de radicación lleva el folio No. 1.					
	h. Los planos deben entregarse doblados uno a uno de acuerdo a la norma NTC 1643, foliados y legajados al final de la carpeta.					
2. SOLICITUD PREVIA - VISITA Y/O PRONUNCIAMIENTO POR RIESGO DE REMOCIÓN EN MASA CATEGORÍA MEDIA Y/O ALTA						
Elemento de revisión		CUMPLE	NA	OBSERVACIONES		
1. Copia de la Licencia urbanística del proyecto, debidamente ejecutoriada, con los planos que forman parte de la misma y que deberán incluir las etapas del proyecto, si las hay. En caso de no haber realizado trámite de licencia urbanística expresarlo por escrito en el oficio de la solicitud con la debida justificación.						
2. Copia de la Licencia Urbanística de Construcción del proyecto debidamente ejecutoriada.						
3. Estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa que incluya el planteamiento y las recomendaciones de las obras de mitigación determinadas por el consultor responsable del estudio. Cuando ese estudio haya sido objeto de actualización se deberán incluir todas las versiones y cada versión deberá constar con los anexos que incluyan carta de responsabilidad y planos a una escala legible. La documentación debe estar firmada por el consultor responsable, y con las características que permitan leer claramente las obras de mitigación. En caso de no haber realizado estudio de remoción en masa por favor expresarlo por escrito en el oficio de la solicitud con la debida justificación.						
4. Concepto favorable del IDIGER, o la entidad que corresponda, sobre la fase II correspondiente a las obras de mitigación. Este concepto es el que emite IDIGER sobre el estudio de remoción en masa, y el pronunciamiento tiene a las actualizaciones del estudio si las hay.						
Cuando el proyecto no requiere la presentación de estudios por remoción en masa, deberá presentarse el concepto que emite el IDIGER y que certifica dicha situación.						
Nota: En caso de no haber trascrito y/o elaborado alguno de los documentos requeridos para la revisión deberán manifestarlo por escrito dentro de la solicitud con la debida justificación y firmado por el Representante Legal.						
OBSERVACIONES:	<p>Corregir formato PM05 - FO086 (asílo), 13, 17, 18. Formato PM05 - FO121 anexo flujo caja, cambio de fecha - se agrega el encargo fiduciario - se agrega nota 6NPM. Aclarar que aclarar el de unidades de medida en el flujo de trabajo. Aclarar que el flujo de trabajo no mayor a 3 meses. Adjuntar el flujo de trabajo. Se pide firma. Validar el flujo de trabajo. Toda la información debe estar en la carpeta.</p>					
PROFESIONAL QUE REVISÓ:	<p>Elisa Carolina Rodríguez 19/09/2015 22 Sept 2015 Marta Paola 26 Sept 2015</p>					
Fecha de verificación:	<p>Firma del profesional: C-1014053742 OLMN 1019132150</p>					
RADICACIÓN COMPLETA:	<p><input type="checkbox"/></p>					
SOLICITUD INCOMPLETA:	<p><input checked="" type="checkbox"/></p>					
<p>Yo, actuando en carácter de solicitante del trámite de la radicación, debidamente facultado para ello, reconozco que la solicitud que presento se encuentra incompleta, sin perjuicio de lo cual insisto en que se lleve a cabo la Radicación Incompleta y me comprometo a adjuntar los documentos necesarios en los términos previstos en la ley.</p>						
<p>Nombre del Solicitante y/o Representante Legal o Apoderado: Juan Pablo Moscoso</p>						
<p>Firma:  C.C. 1.053.871.105</p>						

Revisado por el área técnica

## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

## CERTIFICADO DE TRADICION

## MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2508272087120041314

Nro Matricula: 50C-196204

Pagina 1 TURNO: 2025-630752

Impreso el 27 de Agosto de 2025 a las 12:58:46 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 01-02-1974 RADICACION: 7402092 CON: DOCUMENTO DE: 15-01-1974

CODIGO CATASTRAL: AAA0065RTOMCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOTE DE TERRENO #1, 2, 12, 13, Y 14, DE LA MANZANA E, DE LA URBZ. LA ESPERANZA SITUADO EN EL BARRIO DE CHAPINERO CON CABIDA DE 2.004,52V2, Y LA EDIFICACION A SUS EXPENSAS, LINDA NORTE: EN 46.70 MTS CON LA CALLE 65A, SUR: EN 45.10 MTS CON LOTES 3, Y 11 DE LA MISMA MZ E, DE PROPIEDAD DE LA CIA VENDEDORA, ORIENTE EN 28.80 MTS CON LA CARRERA 16, OCCIDENTE: EN 28.80 MTS CON LA CARRERA 15-A.

**AREA Y COEFICIENTE:**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:****DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

2) KR 15 64B 11 (DIRECCION CATASTRAL)

1) SIN DIRECCION 65 A 15-15 LOTES 1.2.12.13, Y 14, MANZANA E, URBZ. LA ESPERANZA

**DETERMINACION DEL INMUEBLE:**

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 13-05-1938 Radicación:

Doc: ESCRITURA 825 del 21-04-1938 NOTARIA 2 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$8.879.6

ESPECIFICACION: : 101 COMPROVENTA

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

DE: URBANIZACION CALDERON TEJADA S.A.

A: ESGUERRA MARIA DEL CARMEN

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 08-07-1938 Radicación:

Doc: ESCRITURA 1478 del 27-06-1939 NOTARIA 2 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 ACLARACION ESCT.825 (CABIDA)

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

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

Certificado generado con el Pin No: 2508272087120041314

Nro Matricula: 50C-196204

Página 2 TURNO: 2025-630752

Impreso el 27 de Agosto de 2025 a las 12:58:46 PM

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

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

DE: URBANIZACIONES CALDERON TEJADA S.A.

A: ESGUERRA MARIA DEL CARMEN

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 02-11-1944 Radicación:

Doc: DECLARACIONES SN del 27-10-1944 JUZ 1 PENAL de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 DECLARACION DE CONSTRUCCION

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

A: ESGUERRA MARIA DEL CARMEN

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 11-10-1945 Radicación:

Doc: DECLARACIONES SN del 21-09-1945 JUZ 2 CIVIL de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 DECLARACION DE CONSTRUCCION

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

A: ESGUERRA MARIA DEL CARMEN

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 06-11-1991 Radicación: 73021

Doc: SENTENCIA SN del 08-07-1991 JUZ 10 FLIA. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 ADJUDICACION SUCESION

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

DE: ESGUERRA ROBLE MARIA DEL CARMEN

A: CIRIQUIN ESGUERRA BEATRIZ

A: ESGUERRA DE BERNAL MARIA VICTORIA

CC# 41473056

A: ESGUERRA LEON GOMEZ CLAUDIA

A: ESGUERRA LEON GOMEZ EDUARDO ANSELMO

A: ESGUERRA LEON GOMEZ JORGE ENRIQUE

CC# 19101479

A: ESGUERRA LEON GOMEZ JUAN MANUEL

CC# 19312997

A: ESGUERRA LEON GOMEZ MARIA INES

CC# 41711569

A: ESGUERRA LEON GOMEZ MARIA ISABEL

A: ESGUERRA LEON GOMEZ MAURICIO

CC# 19405139

A: ESGUERRA LEON GOMEZ PATRICIA

CC# 41714923

A: LAZCANO ESGUERRA MARTHA BEATRIZ

CC# 51823588

A: LEON GOMEZ DE ESGUERRA MARIA INES

CC# 20244680

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 02-03-1993 Radicación: 15600

Doc: ESCRITURA 4150 del 23-12-1993 NOTARIA 33 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$12,000,000

ESPECIFICACION: : 102 PERMUTA

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2508272087120041314

Nro Matricula: 50C-196204

Página 3 TURNO: 2025-630752

Impreso el 27 de Agosto de 2025 a las 12:58:46 PM

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

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

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

DE: CIRIQUINA ESGUERRA BEATRIZ	CC# 51787879
DE: ESGUERRA DE BERNAL MARIA VICTORIA	CC# 41473056
DE: ESGUERRA LEON GOMEZ EDUARDO	CC# 19165735
DE: ESGUERRA LEON GOMEZ JORGE ENRIQUE	CC# 19101479
DE: ESGUERRA LEON GOMEZ JUAN MANUEL	CC# 19312997
DE: ESGUERRA LEON GOMEZ MARIA CLAUDIA	CC# 61905920
DE: ESGUERRA LEON GOMEZ MARIA INES	CC# 41711569
DE: ESGUERRA LEON GOMEZ MAURICIO	CC# 19405139
DE: ESGUERRA LEON GOMEZ PATRICIA	CC# 41714923
DE: ESGUERRA LEON GOMEZ MARIA ISABEL	CC# 61894963
DE: LAZCANO ESGUERRA MARTHA BEATRIZ	CC# 51823586
DE: LEON GOMEZ DE ESGUERRA MARIA INES	CC# 20244680
A: ACEVEDO ZAMBRANO GERMAN ENRIQUE	CC# 79520751 X

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

**ANOTACION: Nro 007 Fecha: 18-03-1993 Radicación: 1993-20632**

Doc: ESCRITURA 4284 del 30-12-1992 NOTARIA 33 de SANTAFE/BTA VALOR ACTO: \$12,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPROVENTA

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

DE: ACEVEDO ZAMBRANO GERMAN ENRIQUE CC# 79520751

A: PROVEEDORA NACIONAL DE LA CONSTRUCCION PRONALCO LTDA

**ANOTACION: Nro 008 Fecha: 01-07-1997 Radicación: 1997-55801**

Doc: OFICIO 1810 del 25-06-1997 JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 401 EMBARGO ACCION PERSONAL

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

DE: CAMARGO RIVERA ALBERTO CC# 2911128

A: PROVEEDORA NACIONAL DE LA CONSTRUCCION PRONALCO LTDA X

**ANOTACION: Nro 009 Fecha: 13-03-1998 Radicación: 1998-23756**

Doc: OFICIO 1087 del 06-03-1998 JUZG. SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO de SANTAFE DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación Nro: 6



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

**Certificado generado con el Pin No: 2508272087120041314**

**Nro Matricula: 50C-196204**

Página 4 TURNO: 2025-630752

Impreso el 27 de Agosto de 2025 a las 12:58:46 PM

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

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

ESPECIFICACION: : 790 CANCELACION EMBARGOS CON ACCION PERSONAL

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

DE: CAMARGO RIVERA ALBERTO

CC# 2911128

A: PROVEEDORA NACIONAL DE LA CONSTRUCCION PRONALCO LTDA X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 07-03-1998 Radicación: 1998-24553

Doc: ESCRITURA 932 del 15-06-1997 NOTARIA 43 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$250,000,00

ESPECIFICACION: : 101 COMPROVENTA "CONTINUA VIGENTE EMBARGO POR CUENTA DEL JUZGADO 6 CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTAFE DE BOGOTA, SEGUN OFICIO 388 DEL 19-02-1999 MISMO JUZGADO"

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

DE: PROVEEDORA NACIONAL DE LA CONSTRUCCION PRONALCO LTDA

A: CONSTRUCTORA VIMEGA LTDA X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 11-06-1999 Radicación: 1999-43687

Doc: OFICIO 0388 del 19-02-1999 JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CTO. de SANTAFE DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 401 EMBARGO ACCION PERSONAL RATIFICACION OFICIO 1810 DEL 25-06-97 JUZ. 6 CIVIL DEL CTO. EN EL SENTIDO QUE NUNCA HA SIDO LEVANTADO EL EMBARGO ANOTACION 8, NI LIBRADO EL OFICIO 1087 DEL 06-03-98.

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

DE: CAMARGO RIVERA ALBERTO

CC# 2911128

A: PROVEEDORA NACIONAL DE LA CONSTRUCCION PRONALCO LTDA

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 19-09-2000 Radicación: 2000-68877

Doc: OFICIO 2077 del 08-09-2000 JUZGADO SEXTO de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación Nro: 11

ESPECIFICACION: : 790 CANCELACION EMBARGOS CON ACCION PERSONAL

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

DE: CAMARGO RIVERA ALBERTO

CC# 2911128

A: PROVEEDORA NACIONAL DE LA CONSTRUCCION PRONALCO LTDA X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 19-09-2000 Radicación: 2000-68877

Doc: OFICIO 2077 del 08-09-2000 JUZGADO SEXTO de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 401 EMBARGO ACCION PERSONAL REMANENTE A DISPOSICION DE LA SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES

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

DE: SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES

A: PROVEEDORA NACIONAL DE LA CONSTRUCCION PRONALCO LTDA

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

**Certificado generado con el Pin No: 2508272087120041314**

**Nro Matrícula: 50C-196204**

Página 5 TURNO: 2025-630752

Impreso el 27 de Agosto de 2025 a las 12:58:46 PM

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

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

**ANOTACION: Nro 014 Fecha: 21-01-2002 Radicación: 2002-4232**

Doc: OFICIO 440-000975 del 16-01-2002 SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación Nro: 13

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

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

DE: SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES

A: PROVEEDORA NACIONAL DE CONSTRUCCION LIMITADA PRONALCO LIMITADA

NIT# 860014128 X

**ANOTACION: Nro 015 Fecha: 17-03-2003 Radicación: 2003-24622**

Doc: OFICIO 038005 del 12-03-2003 SUPERSOCIEDADES de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

**ESPECIFICACION: EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA: 0444 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA**

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

DE: SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES

A: PROVEEDORA NACIONAL DE LA CONSTRUCCION LIMITADA, EN LIQUIDACION OBLIGATORIA

X

**ANOTACION: Nro 016 Fecha: 03-05-2006 Radicación: 2006-43260**

Doc: OFICIO 440-019378 del 11-04-2006 SUPERSOCIEDADES de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación Nro: 15

**ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA SE RESTITUYE Y TURNO SEGUN RESOLUCION 254 DEL 11-07-06.**

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

DE: SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES

A: PROVEEDORA NACIONAL DE LA CONSTRUCCION PRONALCO LTDA.

**ANOTACION: Nro 017 Fecha: 04-07-2008 Radicación: 2008-66556**

Doc: ESCRITURA 1600 del 21-06-2008 NOTARIA 39 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$462,000,000

**ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA**

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

DE: CONSTRUCTORA VIMEGA LTDA.

NIT# 8000154397

A: CONSTRUCTORA ARQUIMEG LTDA

NIT# 8300890992X

**ANOTACION: Nro 018 Fecha: 28-09-2018 Radicación: 2018-75919**

Doc: OFICIO 206000530 del 24-09-2018 DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES - DIAN de BOGOTA D. C.



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

Certificado generado con el Pin No: 2508272087120041314

Nro Matricula: 50C-196204

Página 6 TURNO: 2025-630752

Impreso el 27 de Agosto de 2025 a las 12:58:46 PM

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

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

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA: 0444 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA EXP: 200953021 RES 20180205008530

ADIADA 24/09/2018

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

DE: DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES - DIAN

A: CONSTRUCTORA ARQUIMEG S.A.S (SIC) NIT: 830.089.099-2

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

Se cancela anotación Nro: 18

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0642 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA

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

DE: DIAN

A: CONSTRUCTORA ARQUIMEG LTDA

NIT# 8300890992 , HOY S.A.S.

ANOTACION: Nro 020 Fecha: 20-09-2024 Radicación: 2024-74144

Doc: ESCRITURA 2814 del 17-09-2024 NOTARIA SETENTA Y DOS de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$127,367,544

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: CONSTRUCTORA ARQUIMEG S.A.S. ANTES CONSTRUCTORA ARQUIMEG LTDA, NIT. 830089099-2

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. NIT. 800182281-5 VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO 64

ESTORIAS 6

X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "20"

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2010-18896 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: 10 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha: 06-03-2000

SE INCLUYE EN ANOTACION 10, "CONTINUA VIGENTE EMBARGO POR CUENTA DEL JUZGADO 6 CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTAFE DE BOGOTA, SEGUN OFICIO 388 DEL 19-02-99 MISMO JUZGADO". DANDO CUMPLIMIENTO A LA RESOLUCION 929 DE 04-10 DE 1999.

Anotación Nro: 10 Nro corrección: 2 Radicación: Fecha: 06-03-2000

LA ANTERIOR SALVEDAD SE HACE DANDO CUMPLIMIENTO A LA RESOLUCION 929 DE 04-10 DE 1999.

Anotación Nro: 13 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha: 30-05-2001

SE EXCLUYE LA X DE PROPIETARIO EN LA ANOTACION 13 DANDO CUMPLIMIENTO A LA RESOLUCION 431 DE 23-05-2001.



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

Certificado generado con el Pin No: 2508272087120041314

Nro Matrícula: 50C-196204

Página 7 TURNO: 2025-630752

Impreso el 27 de Agosto de 2025 a las 12:58:46 PM

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

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

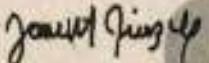
\*\*\*  
-----  
FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Reatech

TURNO: 2025-630752 FECHA: 27-08-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

  
JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES  
REGISTRADOR PRINCIPAL

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

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPROVENTA DE UNIDAD  
PRIVADA PROYECTO 64 ESTORIAS**

<b>PROYECTO:</b>	<b>64 ESTORIAS</b>		
<b>PROMITENTE VENDEDOR:</b>	<p><b>64 ESTORIAS S.A.S.</b>, persona jurídica de derecho privado, identificada con el NIT 901.858.361-5, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., legalmente constituida mediante documento privado de Asamblea de Accionistas del seis (6) de agosto de dos mil veinticuatro (2.024), inscrita el ocho (8) de agosto de dos mil veinticuatro (2.024) bajo el número 03146731 del libro IX, representada en este acto por <b>ALEJANDRO POVEDA LARA</b>, mayor de edad, vecino y domiciliado en ésta ciudad de Bogotá D.C., identificado con cédula número 1.072.717.407 de Chía - Cundinamarca, quien obra en su calidad de representante legal, según consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, el cual se anexa al presente documento como <u>Anexo 1</u>, (en adelante la <b>"Promitente Vendedora"</b>). Dirección: Calle 93B 18-12 oficina 501, Bogotá D.C. Teléfono: 8058140</p>		
<b>PROMETIENTE COMPRADOR:</b>	<b>Identificación</b>	<b>Estado Civil</b>	<b>Dirección</b>
[****]	[****]	[****]	[****]
	<b>Teléfono</b>	<b>Email</b>	
<b>PARTICIPACION:</b> [****]	[****]	[****]	

[****]	[****]	[****]	[****]		
<b>PARTICIPACION:</b> [****]	<b>Teléfono</b>	<b>Email</b>			
	[****]	[****]			

<b>INMUEBLE</b> <b>(O "UNIDAD PRIVADA"):</b>	-
---	---

- Unidad Privada [\*\*\*\*] Está ubicada en el piso [\*\*\*\*] del PROYECTO 64 ESTORIAS.
- ACCESO:
- DEPENDENCIAS: [\*\*\*]
- Área construida aproximada de [\*\*\*\*] (\*\*\*\*m<sup>2</sup>) Área privada aproximada de \*\*\*\* (\*\*\*\* m<sup>2</sup>). La diferencia entre el área construida y el área privada es de aproximadamente [\*\*\*\*] M<sup>2</sup> metros cuadrados corresponde a muros de fachada, muros estructurales y ductos comunes.
- ALTURA: La altura libre en obra negra aproximada es de \*\*\*\* (\*\*\*\* m); en baños y ropa puede ser menor. No obstante, podrá configurarse una desviación tolerable de variación de las áreas en un \*\*\*\*(\*\*\*\*%) por ciento.

Los linderos, las áreas, construida y privada del (los) inmueble(s), así como los linderos definitivos de los mismos, serán legalizados de conformidad con la constitución del Reglamento de Propiedad Horizontal del Proyecto que se adelantará ante la entidad competente. Con base en lo anterior, el (los) Promitente(s)

ESTA HOJA HACE PARTE INTEGRAL DE LA PROMESA DE COMPROVENTA DEL PROYECTO 64 ESTORIAS – UNIDAD PRIVADA

Comprador(es) declara(n) conocer y aceptar que dichos linderos podrán variar como resultado de las modificaciones que sean solicitadas por la autoridad competente al momento de aprobar los planos de propiedad horizontal.

**Nota:** Los muros estructurales, ductos y las placas ya sean interiores o medianeros con otras unidades privadas, no se pueden demoler ni modificar, dado su carácter estructural y común.

PRECIO Y FORMA DE PAGO		
VALOR TOTAL	VALOR CUOTA INICIAL	VALOR CREDITO
\$ [****]	\$ [****]	\$ [****]
Sin perjuicio de los valores aquí referidos, el precio de la Unidad Privada se determina en **** (***) <u>Salarios Mínimos Mensuales Legal Vigentes (SMMLV)</u> , por lo tanto, el monto final será el equivalente a multiplicar (**) por el valor que el Gobierno Nacional fije para el <u>(SMMLV)</u> del año de escrituración de la Unidad Privada.		
El detalle de la forma de pago es el que se encuentra en el Plan de Pagos que es parte integral de este Contrato.		
El Promitente Vendedor actualizará el Plan de Pagos año por año una vez se determine el SMMLV por el Gobierno Nacional (SMMLV por tope máximo definido por el Gobierno Nacional).		

VALOR CANCELADO CUOTA INICIAL		SALDO PENDIENTE CUOTA INICIAL	
CUOTA	VALOR	\$ [****]	FECHA
[****]	[****]	[****]	[****]

CRÉDITO	
El(los) PROMITENTES COMPRADOR(ES) autoriza(n) irrevocablemente a la entidad crediticia a pagar, girar o abonar, mediante cheque de gerencia, en cuenta directa e incondicionalmente a favor Fideicomiso la siguiente suma de dinero, dependiendo del momento del giro u abono de las sumas correspondientes al valor de [****] (\$[****]) M/CTE. Para el efecto el Fideicomitente y constructor responsable, emitirá una certificación informando el fideicomiso a quien debenser giradas u abonadas las sumas.	

El Promitente Comprador, con nueve (9) meses de anticipación a la fecha establecida para la celebración de la escritura pública de compraventa se obliga a aportar la carta de aprobación del crédito. Para acreditar el cumplimiento de esta obligación, deberá entregar una copia de la misma al Fideicomitente y Constructor Responsable, con el objeto que este último realice el trámite correspondiente a la verificación del crédito ante el Financiador dentro del término enunciado.
---

ENTIDAD FINANCIERA	VALOR
	\$[****]
DEVOLUCIÓN DE RECURSOS	

ESTA HOJA HACE PARTE INTEGRAL DE LA PROMESA DE COMPROVANTA DEL PROYECTO 64 ESTORIAS – UNIDAD PRIVADA

El(los) PROMITENTES COMPRADOR(ES) autoriza(n) irrevocablemente, cuando a ello haya lugar, a realizar devolución de recursos a la cuenta enunciada a continuación. El(los) PROMITENTES COMPRADOR(ES) se obliga a actualizar la información reportada. De ahí, en caso de cambiar de cuenta bancaria, deberá solicitar la actualización través de los canales de atención al cliente para el Proyecto 64 ESTORIAS. De lo contrario, a efectos de la devolución de recursos, se entenderá vigente la cuenta bancaria de la que se tenga reporte por el Promitente Comprador.

No. de Cuenta [\*\*\*\*] de [\*\*\*\*] de la entidad [\*\*\*\*]

Los Promitentes Compradores para efecto de este Contrato serán denominados de forma conjunta como el "Promitente Comprador".

Los antes identificados, conjuntamente y para efectos de este documento se denominarán las "Partes" y cada una de ellas por separado "Parte", por el presente escrito celebran el presente contrato de promesa de compraventa de inmueble, en adelante simplemente el "Contrato", que se regirá por las estipulaciones que a continuación se expresan, y en lo no previsto por ellas, por las disposiciones legales que correspondan a su naturaleza, previas las siguientes:

#### CONSIDERACIONES

**Primera:** Que las sociedades: **64 ESTORIAS S.A.S.**, en calidad de **Fideicomitente Gerente y Desarrollador**; **GRUPO ACCANTO S.A.S.** e **INMOBILIARIA DALÍ S.A.S.**, en calidad de **Fideicomitentes**, han constituido el Patrimonio Autónomo denominado "Fideicomiso 64 Estorias", cuyo vocero y administrador es la sociedad Fiduciaria Davivienda S.A., quien es el actual titular del derecho de dominio del lote identificado con la matrícula inmobiliaria número 50C-196204 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, en adelante "el Lote", sobre el cual se desarrollará el proyecto inmobiliario denominado "**64 ESTORIAS**", ubicado en la carrera 15 64 B-11 de la ciudad de Bogotá D.C. (en adelante el "Proyecto"), del cual harán parte los inmuebles objeto del presente negocio. El Lote será sometido al régimen de propiedad horizontal para generar las unidades privadas objeto de la presente promesa de compraventa.

**Segunda:** Que la sociedad **64 ESTORIAS S.A.S.** ha constituido el Patrimonio Autónomo denominado "Fideicomiso 64 ESTORIAS" cuyo vocero y administrador es la sociedad Fiduciaria Davivienda S.A., con el objeto de permitir el desarrollo del proyecto denominado **64 ESTORIAS**.

**Tercera:** Que, la sociedad **64 ESTORIAS S.A.S.**, en su calidad de **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** en el patrimonio autónomo **FIDEICOMISO 64 ESTORIAS** es la encargada de desarrollar por su cuenta y riesgo sobre el Lote, las labores de gerencia, construcción y ventas del proyecto denominado "**64 ESTORIAS**", razón por la cual, concurre a suscribir la presente promesa en la calidad mencionada.

**Cuarta:** Que, por su parte Fiduciaria Davivienda S.A. como vocera del patrimonio autónomo denominado "Fideicomiso 64 Estorias", será quien concurra a la firma de la escritura pública de compraventa únicamente para transferir el derecho de dominio de la Unidad Privada que por medio del presente documento se promete en venta y, el Fideicomitente y Constructor Responsable será el llamado a responder por el saneamiento a que haya lugar.

**Quinta:** Que, como consecuencia de lo anterior, El Promitente Comprador está completamente informado que los derechos y obligaciones inherentes a la construcción del Proyecto, serán única y exclusivamente del Fideicomitente y Constructor Responsable y no de Fiduciaria Davivienda S.A. como vocera de Fideicomiso 64 Estorias.

**Sexta:** Que, El Proyecto estará compuesto por ciento ochenta y seis (186) unidades privadas.

**Séptima:** Que el Promitente Comprador se encuentra interesado en adquirir la Unidad Privada del tipo descrito en la cláusula primera del presente Contrato, entendiendo y aceptando las condiciones que se estipulan en el mismo.

**Octava:** Que el Promitente Comprador declara que conoce que:

(8.1.) Toda la información y publicidad del Proyecto, y de la Unidad Privada a adquirir fue clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las unidades privadas, en los términos establecidos en la Ley,

(8.2) El Proyecto cuenta con [\*\*\*\*] cupos de parqueadero, de los cuales [\*\*] serán bienes comunes de la propiedad horizontal que se constituya y que estarán administrados por la Copropiedad.

(8.3) El Proyecto no cuenta con cupos de parqueaderos privados para cada Unidad Privada,

(8.4) Ni La Fiduciaria Davivienda S.A., ni el Fideicomiso 64 Estorias, en ningún momento asumen obligaciones derivadas de la construcción, promoción, gerencia, venta y desarrollo del Proyecto,

(8.5) El precio de la Unidad Privada se determina en ciento setenta y cinco (**175**) **Salarios Mínimos Mensuales Legal Vigentes (SMMLV)**, por lo tanto, el monto final será el equivalente a multiplicar (**175**) por el valor que el Gobierno Nacional fije para el (**SMMLV**) del año de escrituración y entrega de la Unidad Privada, y

- (8.6) El Promitente Vendedor actualizará el Plan de Pagos una vez se determine el SMMLV por el Gobierno Nacional (SMMLV por tope máximo definido por el Gobierno Nacional).

**Novena:** Que, el Fideicomitente y Constructor Responsable, ha tramitado la autorización requerida para el desarrollo del proyecto en virtud de la Licencia de Construcción concedida por la Curaduría Urbana número cinco (5) de Bogotá D.C., en la modalidad de Obra Nueva, Demolición Total, situación que es de conocimiento por el Promitente Comprador con la información obtenida desde el inicio de la negociación, además se entiende su aceptación con la intención de compra. Así las cosas, dicho reconocimiento y aceptación se extiende al presente Contrato.

**Décima:** Que Las Partes han decidido celebrar entre sí el presente Contrato, al cual se dará cumplimiento mediante la transferencia de la Unidad Privada que se señala en la cláusula primera del mismo, una vez culminada la construcción del Proyecto y constituido el respectivo Reglamento de Propiedad Horizontal por el cual se de origen a las matrículas inmobiliarias que serán asignadas la Unidad Privada objeto de este Contrato.

Como consecuencia de lo anterior, las Partes acuerdan las siguientes:

## CLÁUSULAS

**Primera. Objeto del Contrato:** Por medio del presente Contrato, el Promitente Vendedor promete vender al Promitente Comprador y este a su vez promete comprar a aquél, la Unidad Privada que fue descrita y alinderada en el encabezamiento del presente Contrato.

**Parágrafo Primero:** El Promitente Comprador manifiesta conocer y aceptar lo siguiente:

1. El promitente vendedor y Fideicomitente Constructor responsable estará a cargo de las labores de diseño, administrativas, financieras, técnicas, de construcción, dirección y realización de ventas y todas las demás exigencias requeridas para la ejecución del proyecto, directamente o a través de los terceros que designen o subcontraten para el efecto y en tal virtud será la responsable de entregar tanto las unidades privadas como las zonas comunes que lo integran.
2. A través de la gestión de ventas que ha desarrollado el promitente vendedor y Fideicomitente

## ESTA HOJA HACE PARTE INTEGRAL DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA DEL PROYECTO 64 ESTORIAS – UNIDAD PRIVADA

Constructor Responsable, ha podido identificar plenamente las especificaciones, calidades, condiciones y extensiónsuperficiaria, arquitectónica y de propiedad horizontal de los inmuebles que conforman el Proyecto, las cuales constan en el documento que se anexa al presente Contrato, así como las características generales de ubicación, estrato que en todo caso será aquel que determine la autoridad competente, el cerramiento del conjunto, de manera que se declara(n) satisfecho(s) en cuanto a sus características, las cuales han sido presentadas por El Fideicomitente y Constructor Responsable, en las unidades privadas modelo, maquetas, planos y demás instrumentos utilizados para la comercialización de los inmuebles.

3. El Promitente Comprador no intervendrá directa ni indirectamente en el desarrollo de la construcción de la Unidad Privada prometida en venta ni del Proyecto, salvo estipulación en contrario, que siempre deberá constar por escrito.
4. La Unidad Privada prometida en venta pertenecerá al estrato otorgado por la entidad competente. Se deja constancia que dicha clasificación no es responsabilidad de El Fideicomitente y Constructor Responsable, sino de las decisiones adoptadas por las autoridades, de conformidad con la Circular 006 de 2012, expedida por la Superintendencia de Industria y Comercio. En consecuencia, el Promitente Comprador acepta que si se llega a presentar alguna reclasificación del estrato, el promitente vendedor y El Fideicomitente y Constructor Responsable, no responderá por los perjuicios que se pudieran derivar de este hecho.
5. La descripción de los acabados y especificaciones técnicas del Inmueble, se encuentran determinadas en el Anexo 3 al presente Contrato.

El Promitente Comprador declara conocer y aceptar que las ventanas y muros de fachada y puertas de acceso al inmueble con que cuenta el Inmueble, así como los elementos estructurales portantes, ductos y cubiertas del edificio se consideran bienes comunes, de manera que no podrán ser objeto de modificación o alteración por su parte.

6. No obstante, la descripción, acabados y especificaciones técnicas de la Unidad Privada, este se transferirá como cuerpo cierto, de tal forma que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la aquí declarada, la distribución, especificaciones técnicas, áreas, dependencias u otros aspectos arquitectónicos y de diseño del Proyecto no darán lugar a reclamo alguno por ninguna de las Partes.
7. El Promitente Comprador declara conocer y aceptar el tipo de Unidad Privada que por este instrumento promete comprar, el cual fue estipulado en la parte inicial del presente Contrato, su ubicación dentro de la Etapa de ventas, así como la distribución de éste, por haber visto los planos que El Fideicomitente y Constructor Responsable posee y que se anexan al presente contrato como Anexo 4.
8. Es entendido que los planos citados, así como la distribución definitiva del número de unidades inmobiliarias, las especificaciones técnicas, diseños urbanísticos y arquitectónicos y demás características del Proyecto pueden sufrir variaciones en su modulación y distribución de acuerdo con el sistema constructivo, sin reducir el número de espacios ofrecidos ni disminuir el área construida de la Unidad Privada en más del tres (3%) por ciento, las modificaciones son autorizadas desde ahora el Promitente Comprador.
9. Fiduciaria Davivienda S.A. en calidad de vocera y administradora del Fideicomiso 64 Estorias, en

calidad de titular del derecho de dominio del inmueble sobre el cual se desarrollará el Proyecto, comparecerá a la suscripción de la escritura pública por medio de la cual se dé cumplimiento al presente Contrato como trádente de la respectiva Unidad Privada.

**Parágrafo Segundo: Prohibición Ampliación Unidades Privadas.** El Promitente Comprador manifiesta conocer y aceptar que se encuentra prohibida la ampliación de las unidades privadas que conforman el Proyecto, las cuales no cuentan con potencial de ampliación en ninguno de sus pisos. Por lo tanto, El Fideicomitente y Constructor Responsable no asumirá ningún tipo de responsabilidad por ampliaciones que se efectúen dentro de estas unidades y que de alguna forma pongan en peligro la estabilidad de las mismas. En caso de que la constructora, el administrador, el consejo de administración o cualquiera de los copropietarios del conjunto tengan conocimiento de la realización de obras de ampliación que se encuentran prohibidas en virtud de la licencia de construcción, el reglamento de propiedad horizontal, el manual del propietario y demás disposiciones que regulen la construcción del Proyecto, podrán solicitar en forma verbal o escrita al respectivo propietario de la Unidad Privada o a la persona que por cuenta del mismo se encuentre adelantando las obras, que las suspendan en forma inmediata. En caso de renuencia de éste a suspender tales obras la constructora o el administrador podrán informar de esta situación a la Alcaldía competente con el fin de que la misma adopte las medidas que sean del caso. Adicionalmente, el propietario infractor perderá las garantías de estabilidad de la obra y calidad de los materiales ofrecidos y deberá responder ante el propietario de la unidad privada vecina, ante la copropiedad y ante los terceros en general por los perjuicios que cause con tales obras.

**Parágrafo Tercero: Áreas Generales.** El Promitente Comprador manifiesta conocer y aceptar que la unidad privada objeto de esta promesa puede contar con dos tipos de áreas, las cuales se clasifican así:

- Área Total Construida:** es el área total de los bienes de dominio privado incluida el área ocupada por algunos bienes comunes que los circunscriben o se encuentran en su interior, tales como ductos y buitres de ventilación, muros estructurales, muros medianeros, muros de fachada, así como los otros que sean señalados en los planos de propiedad horizontal.
- Área Privada Construida:** Es la extensión superficial cubierta de cada bien privado, excluidos los bienes comunes localizados dentro de sus linderos. Dentro de esta área se encuentra el espacio ocupado por los muros interiores de carácter privado.

**Parágrafo Cuarto:** Las zonas comunes no esenciales podrán ser entregadas en cualquier momento, cuando se haya terminado y enajenado un número de unidades privadas que represente el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes del Proyecto, es decir, calculado sobre el total de [\*\*\*\*]. Lo anterior, conforme a lo aprobado en las licencias de construcción, motivo por el cual el total de las zonas comunes no esenciales, solo serán entregadas una vez culminada la construcción del Proyecto.

**Parágrafo Quinto:** Las Partes declaran que en este Contrato no existe indeterminación del objeto ya que (i) el Promitente Vendedor ha dado a conocer al Promitente Comprador las especificaciones técnicas y la ubicación de la Unidad Privada, y, (ii) los linderos definitivos serán establecidos de conformidad, en la constitución del Reglamento de Propiedad Horizontal del Proyecto. Por lo anterior, las Partes renuncian a ejercer cualquier acción derivada de la indeterminación del objeto.

**Segunda. - Tradición:** El Fideicomiso 64 Estorias, administrado por Fiduciaria Davivienda S.A. es el titular

ESTA HOJA HACE PARTE INTEGRAL DE LA PRÓMESA DE COMPRAVENTA DEL PROYECTO 64 ESTORIAS – UNIDAD PRIVADA

del derecho de dominio del inmueble sobre el cual se desarrolla el Proyecto de la siguiente forma: El Inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria número 50C- 196204 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá -Zona Centro-, es hoy de propiedad del Patrimonio Autónomo denominado Fideicomiso 64 Estorias, cuya vocera y administradora es Fiduciaria Davivienda S.A., quien lo adquirió por transferencia de dominio por adición a fiducia mercantil por la sociedad **CONSTRUCTORA ARQUIMEG S.A.S.**, acto protocolizado a través de la escritura pública número dos mil ochocientos catorce (2.814) del diecisiete (17) de septiembre del año dos mil veinticuatro (2.024), otorgada en la Notaría Setenta y Dos (72) del Círculo de Bogotá D.C., debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria.

**Tercera. - Libertad y Saneamiento:** El Promitente Vendedor se obliga a transferir el dominio y posesión de la Unidad Privada libre de demandas, condiciones suspensivas y resolutorias, censo, anticresis, arrendamiento, ocupación, y en general, de todo gravamen o limitación del dominio o condición que pudiera perturbar la tenencia, posesión y propiedad que el Promitente Comprador pretende ejercer sobre el mismo; así como, transferir la Unidad Privada a paz y salvo por conceptos de impuesto predial, sobretasa ambiental, contribuciones de valorización y/o participaciones en plusvalía, y cualquier otro tributo liquidado con anterioridad a la fecha de firma de la escritura pública de compraventa correspondiente según se indica en la cláusula sexta siguiente, que dé cumplimiento al presente Contrato. En todo caso, teniendo en cuenta que la titularidad del Inmueble recae sobre el patrimonio autónomo denominado Fideicomiso 64 Estorias, administrado por Fiduciaria Davivienda S.A., el Promitente Vendedor y/o el Fideicomitente y Constructor Responsable se obliga(n) a salir al saneamiento por evicción y viciososcultos en los casos de ley.

En cuanto a hipotecas, el Promitente Comprador declara conocer y aceptar que para la garantía del financiamiento del Proyecto se constituirá una hipoteca abierta sin límite de cuantía sobre el inmueble en mayor extensión, la cual se cancelará respecto de la Unidad Privada prometida en venta, en la misma escritura pública por la cual se perfeccione la venta objeto del presente Contrato, atendiendo las condiciones establecidas para el efecto con la entidad acreedora.

**Cuarta. - Propiedad Horizontal:** El Inmueble comprenderá no solo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo de cada propietario conforme al Régimen de Propiedad Horizontal al que se someterá, sino el derecho de copropiedad que señalará el Reglamento sobre los bienes comunes del Proyecto, de acuerdo con lo establecido en la Ley 675 de 2001 y en el Reglamento de Propiedad Horizontal, del cual se entregará una copia a la Administración de la copropiedad una vez sea elevado a escritura pública en los términos de ley. El Reglamento de Propiedad Horizontal será inscrito en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Centro de esta ciudad al (los) folio(s) de matrícula inmobiliaria correspondientes.

El Promitente Comprador manifiesta que conoce las construcciones y planos que conforman las unidades privadas y bienes comunes del Proyecto y las especificaciones de la construcción, las cuales se obliga a respetar así como se obligan a dar cumplimiento y acatar el Reglamento de Propiedad Horizontal al que estará sometido la Unidad Privada objeto del presente Contrato y que conoce que se ajustará a lo contemplado en la Ley 675 de 2001 y se compromete a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho Reglamento, al igual que sus causahabientes a cualquier título.

En consecuencia, además del derecho de dominio sobre las unidades privadas objeto de esta promesa, el Promitente Comprador adquirirá un derecho en común y proindiviso, sobre el terreno y los demás bienes comunes de la unidad/sector/zona residencial, en las proporciones que posteriormente sean señaladas en el Reglamento.

**Parágrafo Primero:** El Promitente Comprador declara conocer y aceptar que el Reglamento de Propiedad

Horizontal, contiene la distribución de: i. las unidades privadas, ii. los bienes de uso común, iii. los bienes comunes de uso exclusivo y, iv. los coeficientes de participación que surgen en virtud de cada unidad inmobiliaria. Por lo anterior, el Promitente Comprador está obligado a pagar mensualmente la cuota de administración que se fije de acuerdo con el coeficiente de participación.

**Parágrafo Segundo:** El Promitente Comprador declara conocer y aceptar que las cuotas de administración que deberá pagar, se causarán a partir de la entrega de la Unidad Privada, y en todo caso se causará inclusive antes de llevarse a cabo la asamblea de copropietarios de conformidad con lo establecido en la Ley 675 de 2001.

**Parágrafo Tercero:** El Promitente Comprador, con la suscripción del presente Contrato se obliga a respetar y dar cumplimiento a la totalidad de las normas establecidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

**Parágrafo Cuarta:** El Promitente Vendedor y/o el Fideicomitente y Constructor Responsable podrá(n) introducir unilateralmente las modificaciones que considere(n) del caso al planteamiento general del Proyecto y al Reglamento de Propiedad Horizontal, sin disminuir el área y las especificaciones de la unidad inmobiliaria prometida en venta, para lo cual deberá sujetarse a lo establecido en la Ley 675 de 2001 y efectuar el trámite de modificación a la licencia de construcción ante la autoridad competente.

**Quinta.- Precio y Forma de Pago:** El precio total de la Unidad Privada objeto de este Contrato se encuentra determinado en el encabezado del presente documento, el cual será pagado por el Promitente Comprador en la forma que se determina en el encabezado y directamente en la cuenta bancaria de titularidad del **FIDEICOMISO 64 ESTORIAS**, que será informada por el Promitente Vendedor, conforme al plan de pagos estipulado, y eventualmente, aquellos recursos provenientes de créditos o financiación mediante leasing, será pagado al Fideicomiso 64 Estorias.

**Parágrafo Primero:** No obstante, la forma de pago pactada, la posterior escritura pública de transferencia se otorgará en forma firme e irresoluble.

**Parágrafo Segundo:** Las Partes declaran que, de conformidad con el artículo 90 del Estatuto Tributario, el precio de la venta que se declarará en la escritura pública deberá corresponder con el precio pactado en el presente Contrato.

**Parágrafo Tercero:** En el evento de fallecimiento del Promitente Comprador, los dineros que hayan sido aportados por éste para la adquisición de la Unidad Privada serán restituidos a aquellas personas que hubieren sido reconocidos como herederos en el juicio de sucesión o liquidación notarial de herencia.

**Parágrafo Cuarto:** El Promitente Comprador declara expresamente que, en el evento en que parte del precio lo haya de cubrir mediante la obtención de un crédito o mediante contrato de leasing, impartirá la instrucción a la correspondiente entidad crediticia o financiera a través de la cual tramite el crédito o el leasing, para que el valor sea desembolsado directamente a favor del Fideicomiso 64 Estorias, una vez se cumplan los requisitos establecidos por la correspondiente entidad crediticia.

El trámite del crédito o leasing corresponde adelantarlos directamente al Promitente Comprador y su no otorgamiento no lo exime del pago del precio pactado en el presente Contrato y por ende, faculta al Promitente Vendedor para el ejercicio de las acciones previstas en el presente Contrato en los términos del mismo y en la ley.

ESTA HOJA HACE PARTE INTEGRAL DE LA PROMESA DE COMPROVANTA DEL PROYECTO 64 ESTORIAS – UNIDAD PRIVADA

El Promitente Comprador, con nueve (9) meses de anticipación a la fecha establecida para la celebración de la escritura pública de compraventa se obliga a aportar la carta de aprobación del crédito. Para acreditar el cumplimiento de esta obligación, deberá entregar una copia de la misma al Fideicomitente y Constructor Responsable, con el objeto que este último realice el trámite correspondiente a la verificación del crédito ante el Financiador dentro del término enunciado.

Para el efecto, se obliga a adelantar y a tramitar ante la entidad financiera o crediticia el crédito o leasing, reuniendo y presentando los requisitos mínimos que ésta exija y que declare conocer; si en el transcurso de este trámite se exigieren otros documentos deberá presentarlos en el plazo que la entidad financiera le fije, igualmente se obliga a otorgar oportunamente los documentos y garantías necesarias para el otorgamiento del crédito o derivados de éste, y a efectuar los pagos que resulten necesarios, en forma inmediata.

Si el Promitente Comprador no diere cumplimiento a los requisitos o plazos fijados en el inciso anterior, se tendrá por incumplido. No obstante, el Promitente Vendedor podrá optar por continuar con el negocio, pero en el evento en el que, como consecuencia de la demora en la tramitación del crédito, sea necesario postergar la fecha de la firma de la escritura y entrega de la Unidad Privada para la cual fue citado, el Promitente Comprador se obliga a pagar intereses al Promitente Vendedor a la tasa máxima legal permitida, a partir de la fecha establecida para la firma y entrega de la Unidad Privada hasta la fecha en que efectivamente se firme el instrumento público.

Sobre la suma de dinero financiada mediante crédito u operación de leasing, si pasados cuarenta y cinco (45) días hábiles siguientes a la fecha de entrega de la unidad privada la entidad crediticia no hubiere desembolsado la suma en mención al Promitente Vendedor, el Promitente Comprador pagará al Promitente Vendedor intereses de mora a la tasa máxima autorizada, sin perjuicio de la sanción pecuniaria que por incumplimiento se prevé en el presente Contrato.

El Promitente Comprador declara conocer todos los requisitos exigidos por las entidades financieras para este tipo de créditos, cuya aprobación es discrecional y en consecuencia, ni el Promitente Vendedor ni el Fideicomitente y Constructor Responsable se hacen responsables de garantizar su aprobación.

**Parágrafo Quinto:** Con el fin de proceder a la entrega del Inmueble y para garantizar el desembolso de los recursos derivados del crédito, el Promitente Comprador deberá suscribir un pagaré a favor del Promitente Vendedor, en caso de que este así lo requiera.

**Parágrafo Sexto:** El Promitente Comprador se obliga a pagar en forma inmediata los valores que por concepto de los gastos y los costos ocasionados por el estudio, aprobación y desembolso del crédito o leasing tales como avalúos, estudio de títulos, primas de seguros, copias de escrituras, gastos notariales y de registro de la hipoteca y demás conceptos que se le cobren para perfeccionar el crédito. Las anteriores sumas de dinero, incluidos los intereses que se ocasionen como consecuencia en el incumplimiento de la forma de pago, serán objeto de cobro por parte de la correspondiente entidad financiera o del Promitente Vendedor directamente al Promitente Comprador, según se pacte entre éstos, para lo cual el Promitente Vendedor a petición de aquel, conferirá las autorizaciones o poderes necesarios.

**Parágrafo Séptimo:** El Promitente Vendedor podrá hacer efectiva las Arras estipuladas en la cláusula décima cuarta siguiente, si la entidad financiera desiste o negare el crédito o leasing por alguna cualquiera de las siguientes causas:

- i. Por falsedad, reticencia o ambigüedad en la información que el Promitente Comprador presentó.

ESTA HOJA HACE PARTE INTEGRAL DE LA PROMESA DE COMPROAVENTA DEL PROYECTO 64 ESTORIAS – UNIDAD PRIVADA

- ii. Porque el Promitente Comprador no allegare en el tiempo oportuno los documentos adicionales que le fueron exigidos.
- iii. Porque el Promitente Comprador esté reportado ante una o varias centrales que manejen o administren bases de datos del sector financiero, comercial, inmobiliario, o en cualquier lista para el control de lavado de activos administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera.
- iv. Porque el Promitente Comprador adquiera con posterioridad a la fecha del presente Contrato, otras obligaciones que a criterio de la entidad financiera afecten su capacidad de endeudamiento.
- v. En el caso de que se negara el crédito por razones imputables al Promitente Comprador.
- vi. En caso de que no se verifique la aprobación del crédito por parte del Promitente Vendedor en el término enunciado en el parágrafo cuarto de la cláusula quinta anterior.

En consecuencia, el Promitente Vendedor instruirá el reintegro de recursos recibidos por concepto de precio, a partir de la fecha en que conozca de la ocurrencia de cualquiera de las causas, previa deducción del valor por concepto de Arras y el gravamen a movimientos financieros que se cause, de acuerdo con lo establecido en la cláusula décima tercera del presente Contrato.

**Parágrafo Octavo:** El Promitente Comprador se obliga a suscribir, previamente al otorgamiento de la escritura pública, todos los documentos que a juicio del Promitente Vendedor sean necesarios y legalmente permitidos para garantizar debidamente, el pago de cualquier saldo que exista a cargo del Promitente Comprador y a favor del Promitente Vendedor con ocasión del presente Contrato, así como también el Promitente Comprador se obliga a suscribir los documentos que sean necesarios para garantizar obligaciones a favor del banco o la entidad financiera que haya escogido y/o de terceros por conceptos que tengan nexo de causalidad con el presente Contrato, tales como avalúos, estudio de títulos, seguros, intereses de subrogación, etc.

**Parágrafo Noveno:** El Promitente Comprador declara que entiende y acepta que el precio de la Unidad Privada se determina en Salarios Mínimos Mensuales Legal Vigentes (**SMMLV**), por lo tanto, el monto final que pagará al Promitente Vendedor será el equivalente a multiplicar (**175**) por el valor que el Gobierno Nacional fije para el (**SMMLV**) del año de escrituración y entrega de la Unidad Privada. Igualmente, el Promitente Comprador entiende y acepta que El Promitente Vendedor actualizará el Plan de Pagos de manera automática año a año en el mes de febrero, conforme al valor que el Gobierno Nacional determine para el (**SMMLV**).

Sexta. - Escritura Pública:

- 6.1 La firma de la escritura pública de compraventa mediante la cual se transferirá el Inmueble al Promitente Comprador se suscribirá el día, hora y en la Notaría señalada a continuación, sin perjuicio de que esta sea modificada en el futuro en razón de las causales de prórroga automática que se pactan de mutuo acuerdo y que se enuncian más adelante, o bien, por acuerdo por las Partes:

FECHA	HORA	NOTARÍA	DIRECCIÓN
[***]	[***]	XXX CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.	[***]

- 6.2 Las Partes de común acuerdo y por escrito, con tres (3) días calendario por lo menos de anticipación, podrán anticipar o prorrogar la fecha pactada para el otorgamiento de la escritura pública de transferencia del Inmueble. Por su parte, se entenderá que opera la prórroga automática, en el evento

ESTA HOJA HACE PARTE INTEGRAL DE LA PROMESA DE COMPROAVENTA DEL PROYECTO 64 ESTORIAS – UNIDAD PRIVADA

que no se acrede el cierre financiero y siempre que no se origine del incumplimiento del Promitente Comprador, con tres (3) días calendario a la fecha de escrituración, caso en el cual la firma de la escritura pública se realizará a los treinta (30) días siguientes a la fecha inicial.

- 6.3 La escritura pública de compraventa será suscrita por Fiduciaria Davivienda S.A. en calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado Fideicomiso 64 Estorias, en calidad de tradente, toda vez que, como se indicó en la consideración primera del presente Contrato, el titular inscrito del Inmueble es el Fideicomiso 64 Estorias.
- 6.4 Si el Promitente Comprador se negare a firmar la escritura pública de compraventa dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que se le requiera para tal fin, es decir, si transcurrido este plazo no comparece a la firma de la citada escritura, el Promitente Comprador se obliga a cancelar a favor del Promitente Vendedor una suma de un (1) salario mínimo legal mensual vigente pagadero mes vencido por cada mes o fracción que transcurra entre el vencimiento de los cinco (5) días y la firma de la escritura pública. Teniendo en cuenta que la transferencia podrá protocolizar el formulario de pago del impuesto predial del inmueble en mayor extensión, el impuesto que se cause exclusivamente sobre la Unidad Privada objeto del presente Contrato será por cuenta del Promitente Comprador a partir del momento en que se adeude dicho impuesto.
- 6.5 El Promitente Comprador reconoce y acepta que la firma de la escritura pública por parte del Promitente Vendedor y del Fideicomitente y Constructor Responsable será tomada fuera del despacho notarial a partir del día hábil siguiente a la comparecencia del Promitente Comprador a la Notaría; el cumplimiento o la voluntad de alguna de las Partes de cumplir la obligación de comparecer a firmar la escritura pública de compraventa de conformidad con lo establecido en el presente Contrato, será acreditado con el certificado de comparecencia expedido por el notario de la Notaría en la cual acuerden las Partes otorgar la escritura pública.
- 6.6 El Promitente Vendedor no se encontrará obligado a suscribir la escritura pública de compraventa a través de la cual se le dará cumplimiento al presente Contrato, mientras el Promitente Comprador no se encuentre a paz y salvo, no haya pagado la totalidad de los gastos notariales y de registro que le correspondieran, y no haya comparecido a suscribir la escritura pública en cumplimiento de las condiciones establecidas en este Contrato.
- 6.7 No obstante, la fecha de escrituración antes indicada, las Partes entienden y aceptan que es posible que para la fecha enunciada no se hubiera finalizado satisfactoriamente el proceso de registro del reglamento de propiedad horizontal que permitirá asignar un folio de matrícula inmobiliaria individualizado para el inmueble objeto del presente contrato. En tal virtud, las Partes por mutuo acuerdo han pactado como prórroga automática, que si faltando quince (15) días hábiles para la fecha de escrituración inicialmente pactada, aún no se hubiera culminado el proceso de registro del Reglamento de Propiedad Horizontal, así se lo notificará el Promitente Vendedor al Promitente Comprador, y se prorrogará automáticamente y por mutuo acuerdo la fecha de escrituración pactada por un plazo de noventa (90) días hábiles. El Promitente Vendedor notificará la nueva fecha de escrituración aplicable en la comunicación que remita al Comprador informando la prórroga, lo cual ha sido aceptado por las Partes.

Parágrafo: En los eventos que por acuerdo entre las Partes se requiera modificar la fecha de escrituración.

esta se perfeccionará mediante la celebración de otrosí al Contrato, que en todo caso deberá celebrarse con al menos treinta (30) días calendario con anticipación a la fecha de escrituración inicial; al mismo tiempo, el otrosí deberá suscribirse dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha de escrituración inicial, so pena de entenderse que no existe ánimo de celebrar la escritura pública de compraventa. Mientras tanto, en caso de prórroga automática, se entenderá su conocimiento y aceptación con la suscripción del presente Contrato, de manera que será suficiente la comunicación que envie el Promitente Vendedor a los canales de notificación informados por el Promitente Comprador.

**Séptima. - Entrega:**

- 7.1. Las Partes se obligan a entregar y recibir, respectivamente la posesión de la Unidad Privada dentro de los cuatro (4) meses siguientes a la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa de acuerdo con lo establecido en la cláusula sexta anterior.
- 7.2. La entrega real y material de la Unidad Privada se realizará en los términos establecidos en el numeral 7.1. anterior, siempre que los recursos del crédito otorgado al Promitente Comprador hubieran sido desembolsados por la entidad financiera a favor del Promitente Vendedor o que el Promitente Comprador haya pagado la totalidad del precio de la Unidad Privada, de acuerdo con lo establecido en el presente Contrato.
- 7.3. En la escritura de compraventa, las Partes acuerdan expresamente que renunciarán al ejercicio de la acción resolutoria derivada de la entrega de la unidad privada, por lo que la escritura se otorgará de forma firme eirresoluble.
- 7.4. Transcurrido los cuatro (4) meses siguientes a la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa sin que se hubiere efectuado la entrega, el Fideicomitente y Constructor Responsable reconocerá y pagará al Promitente Comprador, a título de compensación por todos los perjuicios que pudiere sufrir en razón de la demora en la entrega, una suma mensual equivalente al cero punto tres por ciento (0.3%) del valor total de la unidad privada de conformidad con la cláusula quinta anterior. Esta suma se considera por las Partes completamente indemnizatoria y en consecuencia, no habrá lugar a que en este evento el Promitente Comprador aduzca incumplimiento de las obligaciones contraídas en su favor por parte del Promitente Vendedor derivadas del presente Contrato.
- 7.5. La entrega material se entenderá perfeccionada mediante acta suscrita por el Promitente Comprador y el Fideicomitente y Constructor Responsable. No podrá abstenerse el Promitente Comprador de recibir la Unidad Privada, por razón de no aceptar el estado de acabados o detalles, para lo cual podrá dejar descritas las constancias que consideren pertinentes en el acta de entrega. Por tanto, si se abstiene de recibir la Unidad Privada sin causa justificada, así como de abstenerse de suscribir el acta de entrega sin causa justificada, éstase tendrá por entregada a satisfacción para todos los efectos. En este evento, la llave de la Unidad Privada quedará a disposición del Promitente Comprador en las oficinas del Fideicomitente y Constructor Responsable o a la Administración de la copropiedad, según lo comuniqué el Promitente Vendedor a los canales registrados informados por el Promitente Comprador.

ESTA HOJA HACE PARTE INTEGRAL DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA DEL PROYECTO 64 ESTORIAS – UNIDAD PRIVADA

**Parágrafo Primero:** El Fideicomitente y Constructor Responsable sólo iniciará la construcción del Proyecto, cuando se declare cumplido el punto de equilibrio en la etapa de preventas debidamente certificado por la Fiduciaria Davivienda S.A. y una vez reunidos los demás requisitos que legal o contractualmente sean necesarios, los cuales el Promitente Comprador declara conocer y aceptar con la suscripción del presente Contrato.

**Parágrafo Segundo:** En el evento en que el Promitente Comprador pretenda llevar a cabo adecuaciones menores, modificaciones interiores o mejoras internas de la Unidad Privada, se deberá dar aviso de tal hecho a la administración, para efectos de regular los horarios de actividades de la misma y evitar obstrucciones de tránsito y ruidos que perturben la tranquilidad común. La administración está facultada para reglamentar los permisos de acceso de materiales y trabajadores, horarios, relacionados con las modificaciones que se adelanten en las unidades privadas, de acuerdo con las normas dadas por la administración, el manual de convivencia o el reglamento de propiedad horizontal.

**Parágrafo Tercero:** El Promitente Comprador manifiesta que conoce que de conformidad con lo previsto en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001, el Fideicomitente y Constructor Responsable hará entrega de los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados, de manera simultánea con la entrega de los mismos según las actas correspondientes. En cuanto a los bienes comunes no esenciales de uso y goce general, el Fideicomitente y Constructor Responsable, podrá hacer la entrega de los mismos cuando haya terminado y enajenado un número de bienes privados que represente el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes del conjunto residencial. Esta entrega se hará a la persona o personas designadas por la asamblea de copropietarios o en su defecto al Administrador Definitivo, no obstante, la primera asamblea podrá delegar dicha función a las personas que conformen el Consejo de Administración. Para dicha entrega de bienes comunes no esenciales de uso y goce general se dará aplicación al siguiente procedimiento:

En la primera Asamblea de Copropietarios se elegirá a la persona o personas que junto con el Administrador Definitivo del conjunto si ya fue elegido, tendrán a su cargo la labor de inspección de los bienes comunes no esenciales en la diligencia de entrega de los bienes comunes.

1. En dicha Asamblea se procederá a fijar fecha y hora para la diligencia, la cual no podrá superar el plazo de treinta (30) días comunes contados a partir de la fecha de realización de la primera Asamblea de copropietarios.
2. En el día y hora de la entrega, se levantará un acta en la cual constará el estado en el que se entregan los bienes comunes no esenciales. En dicha acta se registrarán las reparaciones que se hayan acordado ejecutaren los bienes comunes no esenciales, así como el plazo en que deberán realizarse las obras respectivas.
3. En caso de haber lugar a reparaciones, una vez éstas se hayan concluido se procederá a firmar una constancia de culminación de los trabajos y de aceptación y conformidad.
4. Si las personas encargadas del recibo de los bienes comunes no esenciales se niegan a asistir a la diligencia o a firmar el acta respectiva, sin fundamento y prueba siquiera sumaria, el Fideicomitente y Constructor Responsable levantará un acta acompañada del registro fotográfico de los bienes comunes no esenciales cuyo uso le corresponda a todos los copropietarios, o emplearán cualesquiera medios que consideren apropiados para acreditar que los bienes comunes no esenciales se entregaron en correcto funcionamiento y de conformidad con las especificaciones aprobadas para el Proyecto. De ahí, a partir de la fecha del acta se entenderán entregados los bienes comunes no esenciales, correspondiente a la copropiedad su administración, conservación, mantenimiento y todos los deberes y obligaciones que se

la entrega se derivan.

**Parágrafo Cuarto: El promitente vendedor entregará las redes hasta el Punto de Acceso al Usuario que se defina con base en la norma técnica aplicable o punto que técnicamente se determine en obra de acuerdo con las necesidades de construcción.**

**Octava. - Gastos de Escrituración y Registro:**

- 8.1 Los gastos y derechos notariales que se causen por el otorgamiento de la escritura pública de transferencia de la unidad privada serán cubiertos así: (i) cincuenta por ciento (50%) por el Promitente Vendedor y (ii) cincuenta por ciento (50%) por el Promitente Comprador.
- 8.2 Los gastos generados por la liberación de la hipoteca en mayor extensión estarán a cargo del Promitente Vendedor.
- 8.3 Los gastos que demande el registro del instrumento público de transferencia de la Unidad Privada, incluyendo el impuesto de registro, serán asumidos en su totalidad por parte del Promitente Comprador.
- 8.4 Los gastos y derechos notariales, así como los que demande el registro de instrumento público por el cual se constituya o cancele cualquier garantía a favor de alguna entidad financiera, será asumida en su totalidad por el Promitente Comprador.
- 8.5 La retención en la fuente que deba realizarse sobre el precio de venta será en su totalidad a cargo del Promitente Vendedor.
- 8.6 Si se causara el IVA, impuesto al consumo u otro impuesto por la transferencia de la Unidad Privada, este estará a cargo del Promitente Comprador.

**Novena. - Obligaciones Especiales del Promitente Vendedor:** En desarrollo del presente Contrato, constituyen especiales obligaciones a cargo del Promitente Vendedor, además de las previstas en este Contrato y en la ley, las siguientes:

- 9.1 Suscribir la escritura pública de compraventa de la Unidad Privada, en calidad de vendedor.
- 9.2 Entregar a través del Fideicomitente y Constructor Responsable, la posesión real y material de la Unidad Privada al Promitente Comprador en la fecha establecida en este Contrato.
- 9.3 Las demás obligaciones establecidas en el presente Contrato.

**Décima. - Obligaciones Especiales del Promitente Comprador:** En desarrollo del presente Contrato, constituyen especiales obligaciones a cargo del Promitente Comprador, además de las previstas en este Contrato y en la ley, las siguientes:

- 10.1 Suscribir la escritura pública de compraventa, en las condiciones establecida en el presente Contrato.

ESTA HOJA HACE PARTE INTEGRAL DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA DEL PROYECTO 64 ESTORIAS – UNIDAD PRIVADA

- 10.2. Pagar el precio de la Unidad Privada en las condiciones establecidas en el presente Contrato, particularmente en cuanto a lo relativo a la financiación del precio.
- 10.3. Suscribir el acta provisional de entrega a efectos de perfeccionar el desembolso del crédito individual o hipotecario.
- 10.4. Recibir el Inmueble en la fecha y condiciones establecidas para el efecto.
- 10.5. Pagar los valores correspondientes a cuotas de administración ordinarias y extraordinarias que se causen conocación del régimen de propiedad horizontal de acuerdo con lo establecido en la cláusula cuarta anterior, servicios públicos de energía, acueducto, alcantarillado, tasa de aseo, gas, impuesto predial, y gravámenes como valorización u otro que recaiga sobre la Unidad Privada, a partir de la entrega de la misma.
- 10.6. Las demás establecidas en el presente Contrato.

**Décima Primera. – Obligaciones Especiales del Fideicomitente y Constructor Responsable:** En desarrollo del presente Contrato, constituyen especiales obligaciones a cargo del Fideicomitente y Constructor Responsable, además de las previstas en este Contrato y en la ley, las siguientes:

- 11.1. Responsabilizarse por las labores de diseño, gerencia, construcción y ventas del Proyecto.
- 11.2. Responsabilizarse de la entrega de la Unidad Privada, así como de las áreas comunes del Proyecto y de todas las reparaciones por daños o deterioros que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción. Lo anterior, en concordancia con la cláusula siguiente sobre mantenimiento, reparación y garantías.
- 11.3. Responsabilizarse, en calidad de Enajenador, de todos los aspectos relacionados con la construcción, así como de los amparos patrimoniales a que alude la ley.
- 11.4. Las demás establecidas en el presente Contrato.

**Décima Segunda. – Mantenimiento, Reparación y Garantías:** A partir de la fecha de entrega de la Unidad Privada objeto de este Contrato serán de cargo del Promitente Comprador todas las reparaciones por daños o deterioros que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción. En consecuencia, el Fideicomitente y Constructor Responsable solo responderá por la entrega de áreas comunes, el desarrollo de la construcción, las especificaciones de la obra y la calidad o precio de la Unidad Privada. En este sentido, el Promitente Comprador declara conocer y aceptar:

- 12.1. **En relación con los acabados:** La Unidad Privada prometida en venta es entregada en obra negra, por el Fideicomitente y Constructor Responsable.
- 12.2. **En relación con las garantías:** El Fideicomitente y Constructor Responsable responderá ante el Promitente Comprador por las fallas y dentro de los términos que se señalan a continuación.
- 12.3. **Inventario de entrega:** En el momento de la entrega, el Promitente Comprador debe verificar el estado y la apariencia de los elementos que conforman la Unidad Privada y si tiene alguna observación debe dejarla por escrito en el inventario que se levante con el fin de que el Fideicomitente y Constructor Responsable

ESTA HOJA HACE PARTE INTEGRAL DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA DEL PROYECTO 64 ESTORIAS – UNIDAD PRIVADA

haga las reparaciones pertinentes. En la entrega se deberá verificar el estado de la puerta de entrada con su cerradura, de la carpintería metálica (ventanas), de la manija y cierre de ventanas, vidrios, instalaciones eléctricas e hidro-sanitarias, conforme a las especificaciones técnicas.

**12.1.1. En el mes siguiente a la entrega de la Unidad Privada, el Promitente Comprador deberá formular los reclamos, que eventualmente se puedan presentar, por el funcionamiento de cerraduras y puerta de entrada, instalaciones eléctricas e hidro-sanitarias y manija y cierre de ventanas.**

El Fideicomitente y Constructor Responsable no responderá ante el Promitente Comprador cuando el daño existente en el respectivo elemento se deba a la intervención y/o mal manejo del mismo.

**12.1.2. En el año siguiente a la entrega de la Unidad Privada el Promitente Comprador deberá formular los reclamos, que eventualmente se puedan presentar, por humedades de techo, filtraciones de ventanas y fisuras de muros y placas.**

**Parágrafo Primero:** El Promitente Comprador podrá hacer efectivas las garantías estipuladas anteriormente, bajo la condición de que cuando haya adquirido la Unidad Privada y por lo tanto tenga la calidad de propietario no haya efectuado reformas o reparaciones por su cuenta, dentro del término indicado para cada una.

**Parágrafo Segundo:** Cuando se entregue la Unidad Privada al Promitente Comprador, se entregará un manual del propietario que tiene por objeto familiarizarlo con las especificaciones de su Unidad Privada y del Proyecto, además de señalar algunas recomendaciones para su debida utilización y mantenimiento. Para la atención de las garantías, el Promitente Comprador debe informar al Fideicomitente y Constructor Responsable dentro de los plazos señalados y a través del procedimiento de atención de servicio al cliente establecido en el manual del propietario.

**Parágrafo Tercero:** Conforme lo dispuesto en el artículo 932 del Código de Comercio, pasados los tiempos enunciados en los anteriores literales, sólo se responderá ante el Promitente Comprador por la estabilidad de la construcción.

**Parágrafo Cuarto:** Las Partes manifiestan expresamente que en caso de que el Promitente Comprador efectúe reformas parciales o totales en la Unidad Privada objeto de este Contrato, las garantías otorgadas por el Fideicomitente y Constructor Responsable, perderán su vigencia.

**Décima Tercera. - Condición Resolutoria:** Las Partes acuerdan que el presente Contrato se resolverá de pleno derecho, por las causales legales, las derivadas del presente Contrato, y adicionalmente en el evento en que, con anterioridad a la fecha indicada en el numeral 6.1. anterior, o su prórroga, se constate que el Promitente Comprador se encuentra en alguna de las situaciones descritas en el parágrafo séptimo de la cláusula quinta del presente Contrato.

**Décima Cuarta. – Arras:**

14.1. Las Partes convienen que por cualquier incumplimiento del presente Contrato, dará lugar a que la parte cumplida, si así lo estima procedente, exija el pago inmediato de una suma equivalente al veinte por ciento (20%) del valor del precio de la venta, como sanción por el incumplimiento, siempre que la parte incumplida no haya subsanado o corregido el incumplimiento dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que se le hubiere requerido por escrito para tal efecto.

ESTA HOJA HACE PARTE INTEGRAL DE LA PROMESA DE COMPROVENTA DEL PROYECTO 64 ESTORIAS – UNIDAD PRIVADA

14.2. La suma antes referida se causará a título de Arras, y en consecuencia, la parte cumplida podrá reclamar, adicionalmente, todos los perjuicios debidamente comprobados a que hubiere lugar.

**Décima Quinta. - Desistimiento del Promitente Comprador:** Para todos los efectos legales, se estima que el Promitente Comprador ha desistido del presente Contrato en los siguientes casos:

- 15.1. No cancelar el valor de la Unidad Privada en los términos y plazos pactados en este Contrato y detallados en el Plan de Pagos.
- 15.2. No remitir la carta de aprobación o negación del crédito en los términos y plazos pactados en el Contrato, o no realizar los pagos requeridos por el banco financiador del crédito en relación con el avalúo, estudio de títulos, gastos administrativos, etc.
- 15.3. No asistir a la Notaría a suscribir la escritura pública en la fecha establecida por las partes en las condiciones establecidas en el presente Contrato, o no pagar los gastos vinculados a la escrituración y registro.
- 15.4. No recibir la Unidad Privada en la fecha pactada en el presente Contrato y/o escritura pública.
- 15.5. Por manifestación expresa del Promitente Comprador.
- 15.6. No suscribir otrosi al Contrato de Promesa de Compraventa, sin justificación alguna o razonable y dentro del plazo estipulado por el Promitente Vendedor cuando así sea requerido, en especial, tratándose del otrosi o el documento que haga sus veces, mediante el cual se actualice el plan de pagos conforme al aumento del salario mínimo mensual legal vigente para cada anualidad conforme a la facultad automática del Promitente Vendedor.

En estos eventos el Promitente Comprador entiende y reconoce que se materializará la figura de desistimiento, el cual no requerirá de declaración judicial para configurarse. Igualmente, el Promitente Comprador autoriza en forma irrevocable al Promitente Vendedor para que una vez legalizado el desistimiento, transfiera a otros clientes la unidad privada sin que esto signifique incumplimiento alguno del Promitente Vendedor.

En el evento de materializarse la figura de desistimiento, el valor pactado como Arras en la cláusula decima cuarta anterior, se entenderá como remuneración plena por el desistimiento del Promitente Comprador y, en consecuencia, no se requerirá de ningún procedimiento adicional para declarar el incumplimiento del Promitente Comprador, en la medida en que se entenderá que su no continuidad en el Proyecto se ha debido a un desistimiento tácito de continuar con el negocio pactado.

Con base en lo anterior, una vez ocurrido el desistimiento, el Promitente Vendedor procederá a descontar la suma indicada en el inciso anterior como compensación plena y restituirá al Promitente Comprador el excedente de dinero de los recursos que se hubieran recibido en desarrollo del negocio pactado.

**Parágrafo Primero:** Para la legalización del desistimiento, bastará con una comunicación oficial remitida por el Fideicomitente y Constructor Responsable a la Fiduciaria, indicando que ocurrió el desistimiento, para que el Promitente Comprador quede desvinculado del Proyecto. Automáticamente y/o con posterioridad a la comunicación oficial, no se harán efectivos los pagos realizados por el Promitente Comprador, y en tal caso, el Fideicomitente y Constructor Responsable, tomará en cuenta únicamente los aportes y pagos que se

ESTA HOJA HACE PARTE INTEGRAL DE LA PROMESA DE COMPROVENTA DEL PROYECTO 64 ESTORIAS – UNIDAD PRIVADA  
tengan registrados hasta la legalización del desistimiento.

El Promitente Comprador autoriza al Promitente Vendedor a restituirle los dineros cancelados por concepto de cuota inicial deduciendo las arras, sanciones, multas, perjuicios, gravamen a movimientos financieros o demás sumas a favor del Promitente Vendedor, conforme a lo acordado en el presente Contrato.

Si el Promitente Comprador no comparece a recibir los dineros que le correspondan después de aplicar los descuentos a que hubiera lugar en la fecha señalada por el Promitente Vendedor por escrito a la dirección de notificación establecida en el presente Contrato, autoriza en forma irrevocable al Promitente Vendedor para que conserve estos dineros en sus cuentas bancarias hasta que le notifiquen por escrito la forma de hacerse la devolución de estos dineros. La devolución de estos dineros se hará sin indexación alguna o cobro de intereses deninguna naturaleza. El pago será nominal por el mismo valor depositado por el Promitente Comprador y con las deducciones pactadas.

**Décima Sexta. - Direcciones para comunicaciones:** Las comunicaciones a las que haya lugar entre las Partes en razón del presente Contrato deberán ser entregadas personalmente, por correo electrónico o por correo certificado, a las direcciones que se indican en el encabezado de este documento.

Las notificaciones que se produzcan bajo el presente Contrato se considerarán efectuadas en las siguientes fechas:

(i) Si se entregan personalmente, en la fecha de entrega; (ii) si se envían por correo certificado, en la fecha de entrega que sea certificada por la correspondiente empresa de correos, y (iii) si se envían por e-mail, en la fecha de la transmisión, según conste en el correspondiente comprobante de envío de fax o e-mail.

**Décima Séptima. - Cesión y Modificaciones:**

17.1. El (los) Promitente (s) Comprador (es) solo podrá (n) ceder en todo o en parte los derechos y obligaciones consagrados en el presente documento, cuando exista concepto favorable previo y escrito del Fideicomitente y Constructor Responsable, y aceptación expresa del Promitente Vendedor.

17.2. En el evento que el (los) Promitente (s) Comprador (es) ceda (n) sus derechos y obligaciones, éste autoriza que se le descuento a título de pena la suma del tres por ciento (3%), del valor total de la Unidad Privada prometida en venta, suma que será entregada al Promitente Vendedor como requisito para perfeccionar la cesión, salvo que la cesión se efectúe al cónyuge o compañero permanente, o a un familiar que se encuentre en el primer grado de consanguinidad, primero de afinidad o primero civil.

17.3. Toda modificación al presente Contrato deberá constar por escrito firmado por las Partes o sus apoderados debidamente acreditados.

17.4 Aunado a lo anterior, se entenderá por perfeccionamiento de la cesión, el cumplimiento a cabalidad de los requisitos mencionados anteriormente. Dicho esto, deberá perfeccionarse la cesión en todo o en parte de los derechos y obligaciones consagradas en el presente Contrato en favor del Promitente Comprador, hasta con seis (6) meses de anterioridad a la fecha programada para la celebración de la escritura pública de compraventa. Se rechazará de plano por extemporánea toda solicitud de cesión presentada con posterioridad a los seis (6) meses antes de la programación para celebrar escritura pública de compraventa, e igual tratamiento se impartirá para las cesiones que habiéndose solicitado, no se perfeccionen con

antelación a los seis (6) meses antes de la programación para celebrar escritura pública de compraventa.

**Décima Octava. - Contrato Integral:** El presente Contrato deja sin valor alguno cualquier estipulación o acuerdo que de manera verbal o escrita hayan efectuado las Partes sobre la Unidad Privada prometida en venta, dejando enclaro que este Contrato reúne las obligaciones y derechos de las Partes y reemplaza cualquier otra estipulación quese haya efectuado con anterioridad en cualquier otro documento y/o contrato.

**Décima Novena. - Sujeción a la ley aplicable:** Este Contrato se rige por la ley aplicable en la República de Colombia.

**Vigésima. - Mérito Ejecutivo:** El presente Contrato presta mérito ejecutivo en relación con aquellas obligaciones claras, expresas y exigibles y, por lo tanto, dichas prestaciones serán exigibles judicial y extrajudicialmente con la mera presentación de una copia original del mismo.

**Vigésima Primera. - Prevención de Lavado de Activos:** El Promitente Vendedor y el Fideicomitente y Constructor Responsable manifiestan expresamente y declaran bajo la gravedad de juramento, que la unidad privada materia de este Contrato de promesa de compraventa y los dineros que se utilizaron para el desarrollo del Proyecto provienen del giro ordinario de sus negocios y son de origen lícito. A su vez el Promitente Comprador declara bajo la gravedad del juramento, que tanto los dineros para el pago del precio de la unidad privada como los dineros que provienen del giro ordinario de sus negocios son de origen lícito. En ambos casos, ambas Partes declaran que sus recursos han sido y son conforme a las leyes colombianas por ende no provienen de actividades ilícitas de ninguna índole y que se han sujetado en todo a las disposiciones legales sobre control de lavado de activos y prevención de actividades para favorecer el terrorismo y que se obligan a resarcirse entre sí por los perjuicios que se occasionen, derivados de la violación a las disposiciones legales vigentes sobre la materia.

El Promitente Vendedor y el Fideicomitente y Constructor Responsable quedarán eximidos de toda responsabilidad que se derive por información errónea, falsa o inexacta suministrada por el Promitente Comprador para la celebración de este Contrato.

Se autorizan las Partes entre sí, a la terminación inmediata de este Contrato sin previo requerimiento, cuando quiera que los nombres de una u otra parte aparezcan relacionados en una de las listas nacionales o internacionales que se publican para la prevención de lavado de activos o financiación del terrorismo, o cuando incumplan cualquiera de las normas que regulan la prevención de lavado de activos o financiación del terrorismo. La violación de lo dispuesto en esta cláusula constituye un incumplimiento del Contrato que dará lugar a cobrar además el valor de las Arras establecidas en el mismo.

**Vigésima Segunda. - Terminación:** El presente Contrato terminará al cumplimiento de su objeto o anticipadamente por las siguientes causas:

- 22.1. Por la muerte del Promitente Comprador.
- 22.2. Por la inclusión del Promitente Comprador en cualquiera de las listas Clinton, OFAC o de similar naturaleza.
- 22.3. Por incumplimiento del Promitente comprador de cualesquiera de las obligaciones y aspectos establecidos en el presente Contrato.

- 22.4. Por común acuerdo entre las Partes.
- 22.5. Por las demás causales y eventos de incumplimiento contenidos en el presente Contrato.
- 22.6. Por las causales previstas en la ley.

**Vigésima Tercera. - Otras disposiciones y acuerdos:**

**Imprevistos en el cumplimiento del Contrato:** El Promitente Comprador conoce la serie de gestiones que deben realizarse para la realización del Proyecto, tales como importación de maquinaria, obtención de materiales, trámites ante las entidades administrativas, imprevistos en las fundaciones, condiciones climatológicas difíciles los cuales podrían constituirse en elementos de fuerza mayor que pudieran retrasar la ejecución del Proyecto en determinado momento. Serán también consideradas como circunstancias de fuerza mayor decisiones de cualquier Autoridad Gubernamental, incluidas y sin limitación a: las que estén relacionadas con, derivadas de, o con ocasión de emergencias sanitarias, orden público, desabastecimiento en materiales de construcción derivados de los hechos anteriores. No obstante, lo anterior, el Fideicomitente y Constructor Responsable se obliga a emplear el máximo de su capacidad con el fin de dar cumplimiento a lo estipulado en el presente Contrato, siendo causal eximiente de su responsabilidad, eventos de caso fortuito o fuerza mayor, así como cualquier evento que pueda retrasar la construcción, lo cual el Promitente Comprador acepta. Así mismo, el Promitente Comprador manifiesta conocer y aceptar que las medidas decretadas por el Gobierno Nacional, cualquier autoridad departamental y/o distrital con el fin de evitar la propagación del COVID -19, en virtud a la emergencia sanitaria decretada por la Organización Mundial de la Salud, entre otras las ordenadas para el aislamiento obligatorio y restricción de actividades de construcción o distanciamiento social, pueden afectar la ejecución normal del Proyecto.

**Entrega de los bienes comunes no esenciales:** El Fideicomitente y Constructor Responsable, podrá entregar los bienes comunes no esenciales de uso y goce general, a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, en cualquier momento, cuando se haya terminado la construcción y se haya dado la enajenación de un número de unidades privadas que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad de la totalidad del Proyecto y sus etapas o secciones. La entrega deberá incluir los documentos de garantía de los equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y en general, de los servicios públicos domiciliarios.

**Parágrafo:** Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de las unidades privadas del Proyecto, tales como los elementos estructurales, accesos y circulaciones, se efectúa de maneras simultánea con la entrega de la unidad privada según las actas o escrituras correspondientes.

**23.1. Gastos por servicios públicos:** A partir de la fecha de entrega de la unidad privada, los gastos que se causen por servicios públicos, incluyendo consumos y servicios de conexión, como energía, acueducto, alcantarillado, tasa de aseo, gas, etc.; por impuesto predial, por cuotas de administración ordinarias o extraordinarias, así como intereses del crédito o intereses de subrogación, si los hubiere serán asumidos exclusivamente por el Promitente Comprador. En caso tal que el Promitente Vendedor deba pagar el impuesto predial por todo el año o por una fracción del mismo, para la consecución de los paz y salvos, que le permitan cumplir con la obligación de escriturar la unidad privada, el Promitente Comprador deberá pagarle al Promitente Vendedor, al momento de la firma de la escritura pública de compraventa, el valor que le corresponda por el lapso comprendido entre la entrega material de las unidades privadas y el último día

ESTA HOJA HACE PARTE INTEGRAL DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA DEL PROYECTO 64 ESTORIAS – UNIDAD PRIVADA

facturado y pagado.

**23.2. Actualización de Información:** El Promitente Comprador se obliga 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 el Promitente Vendedor o por el Fideicomitente y Constructor Responsable al momento de la vinculación.

**23.3. Devolución de recursos:** En caso de que el Promitente Vendedor realice devolución de los recursos que hayan recibido en cumplimiento del presente Contrato, la devolución de estos dineros se hará sin indexación alguna o reconocimiento de intereses de ninguna naturaleza. El pago será nominal por el mismo valor que hubiera sido depositado por el Promitente Comprador y con las deducciones pactadas en el presente Contrato. La devolución de recursos se realizará en la cuenta reportada por el Promitente Comprador.

**23.4. Continuación de las obras de construcción:** El Promitente Comprador declara conocer y aceptar que para el momento de la entrega de la unidad privada, el proyecto y en especial la torre a la que pertenece la unidad privada pueden continuar en proceso de construcción, terminación o de limpieza, razón por la cual podrían presentarse situaciones de ruido, paso de personal y/o materiales o maquinaria de construcción, así como presencia de polvo o algún otro tipo de suciedad o elementos en las áreas comunes que hacen parte del conjunto residencial, las cuales no darán lugar a reclamación alguna por parte del Promitente Comprador.

**23.5. Publicidad como referencia:** Las Partes acuerdan que la unidad privada modelo, así como los diseños, características, dependencias, áreas, distribución, especificaciones técnicas, publicidad, u otros aspectos arquitectónicos y de diseño del Proyecto que han sido publicitados, informados o entregados al Promitente Comprador directa o indirectamente, son meramente referenciales y por tanto el Fideicomitente y Constructor Responsable, podrá modificarlos según lo considere adecuado o necesario y por tanto no darán lugar a reclamo alguno por el Promitente Comprador.

**23.6 Constitución de garantías para la protección del adquirente de inmuebles destinados a vivienda nueva:** El Fideicomitente y Constructor Responsable declara que constituyó garantía de que trata el Decreto 282 del año 2.019

**Vigésima Cuarta. - Protección de datos:** El Promitente Comprador autoriza de manera irrevocable al Promitente Vendedor y al Fideicomitente y Constructor Responsable, para el tratamiento de sus datos personales contenidos en las bases de datos del Promitente Vendedor y del Fideicomitente y Constructor Responsable. En virtud de esta autorización, el Promitente Vendedor y el Fideicomitente y Constructor Responsable podrán procesar, recolectar, almacenar, usar, circular, suprimir, compartir, actualizar, transmitir y/o transferir a terceros países, incluyendo datos sensibles, de acuerdo con los términos y condiciones de las Políticas de Privacidad establecidas por el Promitente Vendedor y el Fideicomitente y Constructor Responsable.

La información allí contenida será utilizada para el correcto desarrollo de la relación comercial y contractual con el Promitente Comprador, principalmente para hacer posible la prestación de sus servicios, para los registros contables que sean requeridos, para reportes a autoridades de control y vigilancia, y en general para su uso con fines administrativos, comerciales y de publicidad y contacto.

De conformidad con la legislación aplicable, el Promitente Comprador podrá ejercer sus derechos de

ESTA HOJA HACE PARTE INTEGRAL DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA DEL PROYECTO 64 ESTORIAS – UNIDAD PRIVADA

conocer, actualizar, rectificar y suprimir sus datos personales enviando su solicitud al correo electrónico [servicioalcliente@grupoaccanto.com.co](mailto:servicioalcliente@grupoaccanto.com.co)

**Vigésima Quinta. – Declaración relacionada con la Fiduciaria Davivienda S.A.:** El Promitente Comprador declara conocer y aceptar que:

25.1. La Fiduciaria Davivienda S.A. no es constructor, promotor, vendedor, interventor, gerente ni desarrollador del Proyecto, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del proyecto y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad o saneamiento de las unidades que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización.

25.2. La Fiduciaria Davivienda S.A. no verifica, ni ejerce control sobre la destinación de los recursos por ella recibidos; de manera que, una vez estos sean entregados al Fideicomitente y Constructor Responsable, la responsabilidad por la administración, utilización y destinación de los mismos es exclusiva de éste.

25.3. Para efectos de los informes periódicos, Fiduciaria Davivienda S.A. enviará dicho informe a la dirección electrónica registrada por el Promitente Comprador dentro del mes siguiente al respectivo corte, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

25.4 Teniendo en cuenta todo lo mencionado, no podrá imputársele responsabilidad alguna a la Fiduciaria Davivienda S.A. por los conceptos contenidos en estas declaraciones.

25.5 Que conoce los términos de los contratos de fiducia mercantil constitutivos del FIDEICOMISO 64 ESTORIAS y sus modificaciones en caso que hayan.

25.6. Que conoce que la Sociedad 64 ESTORIAS S.A.S. ostenta la calidad de enajenador de vivienda en los términos de la ley 1796 de 2016 y por tanto asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma.

25.7. Teniendo en cuenta todo lo mencionado, no podrá imputársele responsabilidad alguna a la Fiduciaria Davivienda S.A. por los conceptos contenidos en estas declaraciones.

**Vigésima Sexta. – Declaración: Anexos:** Se anexan y hacen parte integral del presente Contrato, los siguientes documentos:

26.1. Certificado de existencia y representación legal de Fiduciaria Davivienda S.A. y de 64 ESTORIAS S.A.S. como Promitente Vendedor el primero y Fideicomitente y Constructor Responsable el segundo.

26.2. Copia del documento de identificación del Promitente Comprador.

26.3. Especificaciones técnicas del Inmueble y del Proyecto en general.

26.4 Planos de ubicación del Inmueble.

26.5 Certificación bancaria del Promitente Comprador.

ESTA HOJA HACE PARTE INTEGRAL DE LA PROMESA DE COMPROVENTA DEL PROYECTO 64 ESTORIAS – UNIDAD PRIVADA

Para constancia, se firma en la ciudad de Bogotá, el [\*\*] ([\*\*\*\*]) de julio de dos mil veinticinco (2025), en dos (02) ejemplares del mismo tenor y valor, con destino a las Partes.

**EL PROMITENTE VENDEDOR**

**ALEJANDRO POVEDA LARA**

C.C. No. 1.072.717.407 de Chía

Cundinamarca Representante Legal

**64 ESTORIAS S.A.S. en calidad de FIDEICOMITENTE Y  
CONSTRUCTOR RESPONSABLE**

**EL PROMITENTE COMPRADOR (1)**

[\*\*\*\*]

C.C. No. [\*\*]

Estado civil [\*\*\*\*]

**EL PROMITENTE COMPRADOR (2)**

[\*\*\*\*]

C.C. No. [\*\*]

Estado civil [\*\*\*\*]

## ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:

OTORGADA EN LA NOTARIA CUARENTA Y CUATRO (44) DEL CÍRCULO DE  
BOGOTÁ D.C.-----  
DE DOS MIL -----

ACTOS:	CUANTÍA
0125 – COMPROVENTA \$ _____	
0315 – CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA	SIN CUANTÍA
0783 – LIBERACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA	\$ _____
0304 – AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR SI ( ) NO ( )	SIN CUANTÍA

## COMPROVENTA

OTORGANTES:	IDENTIFICACIÓN
TRANDENTE: ----- FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO 64 ESTORIAS con NIT: 830.053.700-6-----	

## FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR O VENDEDOR: -----

64 ESTORIAS CONSTRUCCIONES S.A.S.,	NIT. 901.858.361-5
------------------------------------	--------------------

COMPRADORA(ES): -----	
XXXXXXXX XXXXXX XXXXX	C.C. XX.XXX.XXX

## LIBERACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.	NIT:
A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO 64 ESTORIAS con NIT: 830.053.700-6-----	

**UBICACIÓN DEL(OS) PREDIO(S): URBANO ( X ) RURAL ( )**

**MATRICULA INMOBILIARIA:** 050C -1250243; 050C-210853; 050C-69823

**CÉDULA CATASTRAL:** AAA0159OCWW; AAA0074LPEP; AAA0074LSLW -

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a los  
del año dos mil XXXXX (XXXX),

El Notario Cuarenta y Cuatro (44) del Círculo de Bogotá D.C., da fe que las declaraciones que se contienen en la presente escritura han sido emitidas por quien(es) la(s) otorga(n):

**PRIMER ACTO**

**COMPRAVENTA**

**COMPARCIO CON MINUTA ESCRITA:** i) **CAROLINA CEVALLOS CASTILLO**, mayor de edad, con domicilio en Bogotá D.C., identificada con cédula de ciudadanía número 52.419.853 de Bogotá D.C., quien actúa en calidad de Suplente del Presidente y Representante Legal Suplente de **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, identificada con **NIT. 800.182.281-5**, sociedad anónima de servicios financieros con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., legalmente constituida mediante Escritura Pública número siete mil novecientos cuarenta (7.940) del catorce (14) de diciembre de mil novecientos noventa y dos (1992), otorgada en la Notaría Dieciocho (18) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., con permiso de funcionamiento conferido por la Superintendencia Bancaria (hoy, Superintendencia Financiera de Colombia) mediante la Resolución No. 5413 del treinta (30) de diciembre de mil novecientos noventa y dos (1992), todo lo cual se acredita con el Certificado de

Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia y la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., que se protocolizan con la presente escritura pública, quien actúa única y exclusivamente en calidad de vocera y administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO 64 ESTORIAS**, identificado con **NIT. 830.053.700-6**, constituido en virtud del Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliario de Administración de Recursos y Pagos suscrito mediante documento privado del veinticinco (25) de agosto de dos mil veintiuno (2021), quien en adelante y para efectos del presente instrumento se denominará el **FIDEICOMISO** , (ii) **MARTHA CAROLINA PEDRAZA MARTÍNEZ**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 52.501.627 expedida en Bogotá, domiciliada en la ciudad de Bogotá, D.C., en su condición de Representante Legal de la sociedad **64 ESTORIAS CONSTRUCCIONES S.A.S.**, sociedad comercial, legalmente constituida mediante documento privado del cuatro (4) de agosto, inscrita el seis (6) de agosto de dos mil veintiuno (2.021) bajo el número 02731568 del Libro IX, , con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, identificada con **NIT. 901.858.361-5**, con matrícula mercantil Número 03409780 del seis (6) de agosto de dos mil veintiuno (2.021), todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá que se protocoliza, y que para los efectos de la presente escritura se denominarán **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR o EL VENDEDOR** ; Y (iii) XXXXXX XXXX XXXXX, mayor(es) de edad, de nacionalidad colombiano(a)(s), vecino(a)(s) y domiciliado(a)(s) en \_\_\_\_\_, identificado(a) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) xx.xxx.xxx expedida(s) en \_\_\_\_\_, de estado civil \_\_\_\_\_, quien(es) obra(n) en nombre propio y en adelante se denominara(n) **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**; y manifestaron que han celebrado un contrato de **COMPRAVENTA** que se regirá por las disposiciones legales vigentes en la materia y especialmente por las siguientes cláusulas, previas las siguientes consideraciones: -----

**CONSIDERACIONES:**

**PRIMERA:** Que mediante documento privado de fecha veinticinco (25) de agosto de dos mil veintiuno (2021), las sociedades **INGEURBE S.A.S., GRUPO ACCANTO S.A.S. e INMOBILIARIA DALÍ S.A.S.** en calidad de **FIDEICOMITENTES APORTANTES** y la sociedad **64 ESTORIAS CONSTRUCCIONES S.A.S.**, identificada con NIT. 901.858.361-5, en calidad de Fideicomitente Constructor y **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, en calidad de Fiduciaria, suscribieron el Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliario de Administración de Recursos y Pagos en virtud del cual se constituyó el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO 64 ESTORIAS**, identificado con NIT. 830.053.700-6. En el citado Contrato de Fiducia se facultó al **FIDEICOMISO** a adquirir **EL INMUEBLE**, conforme a las instrucciones proferidas por **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES** al respecto.

**SEGUNDA:** Mediante Escritura Pública número tres mil setecientos treinta y cinco (3.735) del dos (02) de septiembre de dos mil veintiuno (2021), otorgada en la Notaría Cuarenta y Cuatro (44) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., se transfirió a título de compraventa el inmueble singularizado con folio de matrícula inmobiliaria 50C-69823 en favor del **FIDEICOMISO**. Por su parte, mediante Escritura Pública número tres mil novecientos cincuenta y siete (3.957) otorgada en la Notaría Cuarenta y Cuatro (44) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., se transfirió a título de compraventa los inmuebles singularizados con folios de matrícula inmobiliaria número 50C -1250243 y 50C-210853 en favor del **FIDEICOMISO**.

**TERCERA:** Que mediante documento privado del dia dos (02) de septiembre de dos mil veintiuno (2021), **LOS FIDEICOMITENTES**, la sociedad **INGEURBE S.A.S.** y **LA FIDUCIARIA** suscribieron Otrosi No. 1 al **CONTRATO DE FIDUCIA**, en virtud de cual se modificó el mismo facultando a **LA FIDUCIARIA** para que en calidad de vocera del **FIDEICOMISO**, entregara la tenencia material de los **LOTES** a favor del **VENDEDOR INVENT** y del **VENDEDOR RCN** a título de comodato simple.

**CUARTA:** Que mediante documento privado de fecha veintisiete (27) de diciembre de dos mil veintiuno (2021), la sociedad INGEURBE S.A.S., en su calidad de Fideicomitente Aportante y **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES** suscribieron Contrato de Cesión de Derechos Fiduciarios de la calidad de Fideicomitente Aportante, en virtud de la cual la sociedad INGEURBE S.A.S. cedió el cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios y de beneficio y por ende su posición contractual de **FIDEICOMITENTE APORTANTE** a favor de las sociedades **GRUPO ACCANTO S.A.S.** e **INMOBILIARIA DALÍ S.A.S.**, así las cosas la calidad de **FIDEICOMITENTES APORTANTES** en el **FIDEICOMISO** la ostenta las sociedades **GRUPO ACCANTO S.A.S.** e **INMOBILIARIA DALÍ S.A.S.**

**QUINTA:** Que mediante documento privado de fecha veintinueve (29) de septiembre de dos mil veintidós (2022), se suscribió Otrosi No. 2 al Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliario de Administración de Recursos y Pagos en virtud del cual se registró la cesión del cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios del **FIDEICOMITENTE APORTANTE - INGEURBE S.A.S.** en **EL FIDEICOMISO** a favor de los restantes **FIDEICOMITENTES APORTANTES**, es decir, las sociedades **INMOBILIARIA DALÍ S.A.S.** y **GRUPO ACCANTO S.A.S.**, en un cincuenta y ocho por ciento (58%) y un cuarenta y dos por ciento (42%) respectivamente.

### CLÁUSULAS

**PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO:** Que por medio del presente instrumento, **EL FIDEICOMISO** por instrucción del **VENDEDOR** transfiere a título de compraventa real y efectiva en calidad de tradente- propietario fiduciario a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, el derecho de dominio y la posesión material que actualmente tiene sobre el bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 50C [+], el cual hace parte integrante del proyecto 64 ESTORIAS P.H. ubicado en la carrera 68 con avenida Américas de la nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá D.C.

**LINDEROS GENERALES:**

[ ]

A este inmueble le corresponde la matrícula inmobiliaria número 50C-[+] de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. - Zona Centro.

Los Linderos particulares del bien inmueble objeto de este contrato son los siguientes, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal:

**LINDEROS ESPECIALES:**

-----

**APARTAMENTO NÚMERO XXX****GENERALIDADES:**

-----

**ÁREAS TOTALES:**

Área

Construida: -----

-----

**Área Privada:**

-----

-----

**DEPENDENCIAS PRIVADAS:**

-----

**DESCRIPCION DE LINDEROS:**

LINDEROS

**HORIZONTALES Y VERTICALES:**

-----

**PARÁGRAFO PRIMERO.-** A este(os) inmueble(s) le(s) corresponde un **COEFICIENTE DE COPROPIEDAD** sobre los bienes comunes equivalente al

----- (0.XXXX %) -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO.-** A este(os) inmueble(s) le(s) corresponde el(los) folio(s) de matricula(s) inmobiliaria(s) número(s) 50C- [+] de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. - Zona Centro- y la cedula catastral en mayor extensión número [+]. -----

**PARÁGRAFO TERCERO.-** No obstante la mención de la cabida y linderos la compraventa del inmueble se otorga como de cuerpo cierto, de tal suerte que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre las cabidas reales y las cabidas aqui declaradas, no dará lugar a reclamo por ninguna de las partes. -----

**PARÁGRAFO CUARTO.-** El inmueble materia de este contrato se destinará específicamente para vivienda familiar, esto es, para uso residencial exclusivamente, destino este que **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** declara(n) conocer y aceptar. -----

**SEGUNDA.- TRADICIÓN:** **EL FIDEICOMISO** adquirió los lotes sobre el que se desarrolló el proyecto **64 ESTORIAS** así:

1. Mediante Escritura Pública número tres mil setecientos treinta y cinco (3.735) del dos (02) de septiembre de dos mil veintiuno (2021), otorgada en la Notaría Cuarenta y Cuatro (44) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., se transfirió a título de compraventa el inmueble singularizado con folio de matricula inmobiliaria 50C-69823 en favor del **FIDEICOMISO**.
2. Por su parte, mediante Escritura Pública número tres mil novecientos cincuenta y siete (3.957) otorgada en la Notaría Cuarenta y Cuatro (44) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., se transfirió a título de compraventa los

inmuebles singularizados con folios de matrícula inmobiliaria número 50C - 1250243 y 50C-210853 en favor del **FIDEICOMISO**.

3. Luego, en virtud de escritura pública número [+] se protocolizó el englobe de los inmuebles singularizados con folios de matrícula inmobiliaria número 50C-69823; 50C -1250243 y 50C-210853, generando como resultado el inmueble identificado con folio de matrícula 50C [+], sobre el cual se desarrolló el proyecto **64 ESTORIAS**.
4. Sobre el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C [+], se constituyó Reglamento de Propiedad Horizontal, resultando entre otros el **APARTAMENTO [+]TORRE [+]**, inmueble objeto de esta venta y que le corresponde el folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C- [+] .
5. Las edificaciones, construcciones o mejoras en él levantadas fueron ejecutadas a expensas del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, según diseño de los planos arquitectónicos y de propiedad horizontal aprobados por la precitada Licencia de Construcción y sus documentos modificatorios. - ----

-----  
**PARÁGRAFO.-** El **PROYECTO 64 ESTORIAS**, se desarrolló de acuerdo a la Licencia de Construcción aprobada mediante Acto Administrativo No. [+], debidamente ejecutoriada el día [+], expedida por la Curaduría Urbana No. [+] de Bogotá D.C. -----

**TERCERA.- Régimen de Propiedad Horizontal:** El **PROYECTO 64 ESTORIAS**, fue sometido al régimen de propiedad horizontal consagrado por la **LEY 675 DE 2001** mediante Escritura Pública número [+], otorgada en la Notaría Cuarenta y Cuatro (44) del Círculo de Bogotá D.C., el dí [+], debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria de mayor extensión No. 50C-[+] de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. - Zona Centro-

**CUARTA. - DOMINIO Y LIBERTAD: EL FIDEICOMISO Y EL VENDEDOR** garantizan que no se ha enajenado a ninguna persona el inmueble objeto de compraventa de este contrato y que el FIDEICOMISO tiene el dominio y la posesión tranquila del inmueble. EL VENDEDOR Y EL FIDEICOMISO declaran que la entrega del inmueble objeto de esta compraventa se hará libre de hipotecas, embargos, demandas, pleitos, condiciones resolutorias o suspensivas del dominio, no está constituido en patrimonio de familia inembargable y en general de todo gravamen que pueda afectar, limitar o resolver la propiedad, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal al cual se encuentra sometido el inmueble conforme se indicó y que en todo caso de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Fiducia, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a salir al saneamiento por vicios de evicción y redhibitorios respecto del predio donde se levanta la construcción, en los casos de ley, y de igual forma, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** saldrá al saneamiento respecto de la construcción, comercialización y gerencia de las unidades inmobiliarias resultantes del Proyecto de conformidad con los términos de ley.

De igual manera, EL VENDEDOR Y EL FIDEICOMISO declaran que sobre el inmueble de mayor extensión identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C [+], se constituyó a favor del Banco Davivienda S.A. hipoteca abierta sin límite de cuantía mediante Escritura Pública número [+], otorgada en la Notaría Cuarenta y Cuatro (44) del Círculo de Bogotá D.C., la cual será cancelada a prorrata en el tercer acto de este mismo instrumento público, respecto del inmueble objeto de la presente compraventa. -----

**QUINTA.- REPARACIONES.-** A partir de la fecha de entrega del inmueble objeto de este contrato será de cargo de **EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A)(ES)** todas las reparaciones por daños o deterioro que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, en calidad de constructora de conformidad con la ley. -----

-----

42

**SEXTA- PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El precio del(los) inmueble(s) objeto de esta venta es la suma de [+] (\$ [+]), que **EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A)(ES)** pagará(n) al **FIDEICOMISO**, así: \_\_\_\_\_

---

**A)** La suma de [+] (\$ [+]), con **RECURSOS PROPIOS DEL (LA) (LOS) COMPRADOR(A)(ES)** y que **EL FIDEICOMISO 64 ESTORIAS** declara recibidos

a su entera satisfacción.

---

**B)** La suma de [+] (\$ [+]), que será cancelada a favor del **FIDEICOMISO 64 ESTORIAS** con el producto del Subsidio Familiar otorgado por la **CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR** [+], identificada con NIT. [+], con postulación número [+] de fecha [+]. \_\_\_\_\_

---

**PARÁGRAFO PRIMERO:** No obstante, el precio y la forma de pago, pactadas entre las partes, estas **RENUNCIAN A LA CONDICIÓN RESOLUTORIA** derivada de la misma, de forma tal, que la escritura de compraventa se otorga firme e irresoluble.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** **EL FIDEICOMISO** en calidad de tradente y propietario fiduciario, **EL FIDEICOMITENTE** responsable de la construcción y **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** declaramos bajo la gravedad de juramento, que el precio o valor incluido en la escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente. Igualmente declaramos que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la presente escritura (Artículo Noventa (90) del Estatuto Tributario, modificado con el artículo 61 de la Ley 2010 de 2019).

**SÉPTIMA. - SUBSIDIO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL:** Manifiesta **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** que el inmueble objeto de este contrato es

una vivienda de interés social, en los términos de la Ley 9. de 1989, Ley 49 de 1990, Ley 3 de 1991, esta última modificada parcialmente por el Artículo 13 de la Ley 2079 de 2021 y, Ley 388 de 1997, el Decreto 2190 de fecha doce (12) de junio de dos mil nueve (2009), compilado por el Decreto 1077 de fecha Veintiséis (26) de mayo de dos mil quince (2015), y las demás normas que las adicionen, desarrolle y reformen y que el plan del cual hace parte el inmueble tiene carácter de elegible para efectos de la obtención del Subsidio Familiar de Vivienda, de acuerdo con el Artículo 16 del Decreto 2190 de fecha doce (12) de Junio de dos mil nueve (2009), compilado por el artículo 2.1.1.1.3.1.2.1 del Decreto 1077 de veintiséis (26) de mayo de dos mil quince (2015) y la Resolución 0895 de diecisiete (17) de Mayo de dos mil once (2011).

**OCTAVA. - CAUSALES DE RESTITUCIÓN DEL SUBSIDIO.** - De conformidad con el Artículo 13 de la Ley 2079 de 2021, que modifica el Artículo 8º de la Ley 3º de 1991, será restituible el Subsidio Familiar de Vivienda si se comprueba que existió imprecisión o falsedad en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para su asignación.

**PARÁGRAFO.** De conformidad con lo establecido en el Parágrafo 1 del Artículo 13 de la Ley 2079 de 2021, al hogar que se le compruebe haber recibido el Subsidio Familiar de Vivienda de manera fraudulenta o utilizando documentos falsos, serán investigados por el delito de fraude en subvenciones conforme al Artículo 403A de la Ley 599 de 2000.

---

---

---

**NOVENA. - REMATE JUDICIAL.** - En caso de remate del inmueble que por esta escritura se transfiere dentro de los cinco (5) años contados a partir de su adquisición, deberá efectuarse la devolución del subsidio de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 62 del Decreto 2190 del doce (12) de Junio de dos mil nueve (2009), compilado en el artículo 2.1.1.1.5.2.1, del Decreto 1077 del veintiséis (26)

de Mayo de dos mil quince (2015) y en las normas que lo modifiquen, reglamenten o adicionen. En este evento en los términos del mencionado Decreto "... luego de deducirse el valor del crédito hipotecario insoluto y sus intereses y los costos correspondientes y demás créditos que gocen de privilegio conforme a la ley, deberá restituirse a la entidad otorgante el saldo hasta el monto del subsidio otorgado, en valor constante.

---

**PARÁGRAFO PRIMERO:** El valor constante de restitución de que trata el presente artículo estará determinado por el valor recibido ajustado de acuerdo con el incremento del Índice de Precios al Consumidor, IPC, entre la fecha de recibo del subsidio y la de restitución".

---

SE PROTOCOLIZAN CARTAS DE APROBACIÓN DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA EXPEDIDA POR LA CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR \_\_\_\_\_, identificada con el NIT. \_\_\_\_\_ número de postulación \_\_\_\_\_, que por dicho valor otorgó según comunicación de fecha \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ - de dos mil \_\_\_\_\_ (20\_\_\_\_)

BENEFICIARIOS DEL SUBSIDIO:

**PARÁGRAFO SEGUNDO** - El valor constante de restitución de que trata el presente artículo estará determinado por el valor recibido ajustado de acuerdo con el incremento del Índice de Precios al Consumidor, IPC, entre la fecha de recibo del subsidio y la de restitución".

**DÉCIMA.- IMPUESTOS Y SERVICIOS: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a tramitar el desenglobe catastral del inmueble materia de la presente compraventa. El pago de cualquier suma de dinero por concepto de hipotecas, embargos, demandas, pleitos, condiciones resolutorias o suspensivas del dominio y en general de todo gravamen que pueda afectar, limitar o resolver la propiedad, salvo las derivadas del régimen de propiedad horizontal al cual se encuentra sometido el inmueble conforme se indicó serán de cargo de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** a partir de la fecha de la presente escritura pública, como

45

cualquier gasto derivado de la propiedad o tenencia del inmueble.

---

**PARÁGRAFO.-** En todo caso ni **EL VENDEDOR** ni **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** serán responsables de las demoras en que puedan incurrir las Empresas Distritales en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, energía, gas y recolección de basuras y teléfono.

---

**DÉCIMA PRIMERA.-**

**EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** hará entrega real y material del inmueble que se transfiere a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** a los **NOVENTA (90) DÍAS HÁBILES SIGUIENTES** a la firma del presente instrumento público, salvo eventos de fuerza mayor o caso fortuito, definidos en la ley. En dicho evento el plazo se prorroga noventa (90) días hábiles contados a partir de la fecha en que hubiere cesado la causa que dio origen a la fuerza mayor o caso fortuito.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Será prueba plena de la entrega el acta que se firme entre los contratantes.

---

**EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** mantendrá la mera tenencia del inmueble en los términos del contrato fiduciario, hasta la fecha de la **ENTREGA MATERIAL** del mismo al **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, de lo cual será plena prueba, el acta que se suscriba.

---

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** El inmueble objeto de este contrato se entregará con todas sus anexidades, usos y servidumbres y con los servicios de energía, acueducto y alcantarillado debidamente instalados, garantizándoles que está a paz y salvo por impuestos, tasas, contribuciones y valorizaciones sobre el inmueble que decreten o liquiden la Nación, Departamento o el Distrito, a partir de la fecha de entrega correrán por cuenta de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** así como los valores que liquiden las empresas prestadoras de los servicios públicos por

concepto de reajustes en los derechos de matrículas de los respectivos servicios, el inmueble objeto de este contrato se entrega dotado de los servicios públicos de acueducto alcantarillado, gas, energía y teléfono y cancelados los gastos para llevar a cabo las respectivas conexiones de acueducto alcantarillado y energía. El valor de los derechos de conexión de gas y teléfono y su respectivo medidor serán por cuenta de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**. -----

-----  
**PARÁGRAFO TERCERO.**- No obstante la forma de entrega **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** renuncia(n) a la condición resolutoria derivada de la forma como se pactó la entrega del inmueble que por este instrumento público adquieren.

-----  
**PARÁGRAFO CUARTO.**- De la entrega material del inmueble se elaborará un Acta que suscribirán **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** en la cual se fijen las condiciones del inmueble y que se recibe a entera satisfacción por parte de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**. En esta se fija el término para efectuar los arreglos o servicios posventa a que haya lugar, así como el plazo en el cual **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a entregarlos o ejecutarlos en caso que existan estos servicios posventa previa verificación de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. -----

-----  
**PARÁGRAFO QUINTO.**- Si **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** no comparece a recibir el inmueble en la fecha pactada, o presentándose, se abstiene de recibirla sin causa justificada, éste se tendrá por entregado para todos los efectos a satisfacción. En este evento, la llave del inmueble quedará a disposición de **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** en las oficinas de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** o donde éste le señale. Es claro también, que si como consecuencia de la negativa de **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** de recibir el apartamento, no se pudieren desembolsar en las fechas previstas algunas de las sumas de dinero destinadas al pago del precio, se

causarán intereses moratorios a la tasa máxima legal, desde la fecha en que dicho desembolso ha debido producirse.

**PARÁGRAFO SEXTO:** Mientras se aprueba el presupuesto que cubra los gastos correspondientes a las expensas o gastos de administración, **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** cancelará al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en calidad de propietario inicial, la suma que corresponda a un presupuesto que elaborará **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, hasta que se cumplan las condiciones señaladas en el reglamento de propiedad horizontal, para la elaboración del presupuesto definitivo aprobado por la copropiedad. El pago anterior deberá efectuarse dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada mes en forma anticipada a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

**PARÁGRAFO SÉPTIMO.** Manifiesta **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** que el(los) inmueble(s) objeto de este contrato es(son) una **VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL** en los Términos de las leyes novena (9<sup>a</sup>) de mil novecientos ochenta y nueve (1989), cuarenta y nueve (49) de mil novecientos noventa (1990), tercera (3<sup>a</sup>) de mil novecientos noventa y uno (1991) y decreto 975 de dos mil cuatro (2004) que reglamentó parcialmente la ley 49 de 1990, 3 de 1991, 388 de 1997, 546, 789 de 2002 y 812 de 2003 y demás normas que las adicionan, desarrollan y reforman y que el plan del cual hace parte tiene el carácter de elegible para los efectos de obtención del **SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA** de acuerdo con la elegibilidad, documento que se protocoliza con este instrumento. Aplicación del Art. 21 de la ley 1537 de 2012, sin embargo, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio mediante comunicación 7200-2-72357 del 25 de octubre de 2012, emitió un concepto en el sentido de establecer, que la vigencia del artículo 21 de la ley 1537 de 2012, que modificó el artículo 8 de la Ley 3 de 1991, se debe aplicar desde la fecha de transferencia del(los) bien(es) inmueble(s) al(la)(los) beneficiario(a)(s) del subsidio familiar de vivienda. -----

**DÉCIMA SEGUNDA.- GASTOS:** Los gastos notariales que ocasione el

49

otorgamiento de la escritura de compraventa correrán por cuenta de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** por partes iguales; los derechos de registro de la escritura de compraventa, serán de cargo exclusivo de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**. Los de la cancelación de la hipoteca de mayor extensión que pesan sobre el inmueble dado en venta serán pagados por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. -

**PARÁGRAFO.**- Estos gastos no hacen parte del precio del inmueble y deberán ser cancelados por las partes obligadas cuando se causen. - - - - -

**DÉCIMA TERCERA.- PERMISO PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES.**- El bien inmueble de este contrato forma parte del Plan de Vivienda cuyo permiso de enajenación fue radicado y aprobado bajo el número **[+]** el cual fue otorgado el día **[+]** por parte de la Secretaría de Hábitat de Bogotá D.C., cuya copia se protocoliza con esta escritura. - - - - -

**DÉCIMA CUARTA.- CUMPLIMIENTO DE LA PROMESA DE COMPROVANTAS:**  
Con la suscripción del presente instrumento público **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** declaran que para todos los efectos legales, las cláusulas y declaraciones realizadas en el presente instrumento público primarán y por ende modificarán cualquier estipulación contraria o contradictoria a las mismas señalada en el contrato de promesa de compraventa suscrito entre **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, por una parte y **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** por la otra, al cual se le da cumplimiento con la celebración del presente instrumento público. - - - - -

**DÉCIMA QUINTA.- EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** hace las siguientes declaraciones: - - - - -

1.- Que acepta que **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.** como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO 64 ESTORIAS** comparece a otorgar la escritura de venta únicamente en calidad de **FIDUCIARIO** para cumplir con la

40

obligación de transferir el derecho de dominio del inmueble materia de la presente compraventa. -----

2.- Que da su conformidad a la transferencia a título de compraventa real y efectiva que hace **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.** como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO 64 ESTORIAS** --

3.- Que se obliga a salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios y a la construcción según les corresponda. -----

4.- Que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a responder por la calidad de la construcción de los inmuebles materia de la presente compraventa en los términos establecidos en el presente contrato. -----

5.- Que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** responderá directamente ante **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** por las obligaciones de construcción, comercialización y gerencia. -----

-----

-----

-----

**DÉCIMA SEXTA.- CLÁUSULA DE OPONIBILIDAD DEL CONTRATO DE FIDUCIA:** **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** declara(n) que conoce(n) y acepta(n) los términos y condiciones del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** de fecha veinticinco (25) de agosto del año dos mil veintiuno (2021) y sus posteriores modificaciones. -----

**DÉCIMA SÉPTIMA.- RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO:** La gestión de **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. La fiduciaria no asume en virtud del contrato de fiducia suscrito con **LOS FIDEICOMITENTES** con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar al fideicomitente o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso. **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, no es constructor, comercializador, promotor, vendedor, interventor, gerente, ni comercializador del Proyecto, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del **PROYECTO 64**

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

**PRESENTE(S)**      **EL(LA)(LOS)**      **COMPRADOR(A)(ES)**      XXXXXXXXX  
 XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX, de las condiciones civiles mencionadas, y manifestó(aron) que: --

- a) Que está(n) de acuerdo con las declaraciones hechas por **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.** como vocera y administradora del **FIDEICOMISO AVENIDA68** y **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en esta escritura y que acepta(n) la venta que se le(s) hace. -----
- b) Que recibirá(n) real y materialmente y a su entera satisfacción el inmueble objeto de esta compraventa, a los **NOVENTA (90) DÍAS HÁBILES SIGUIENTES** a la firma del presente instrumento público. -----
- c) Que conoce(n) y acepta(n) el **REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL** del Proyecto de Construcción denominado **PROYECTO 64 ESTORIAS** y se compromete(n) a cancelar las expensas respectivas. -----
- d) Que renuncia(n) a toda condición resolutoria derivada de la presente compraventa. -----

**SEGUNDO ACTO**  
**CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA**

**COMPARECÍÓ(ERON) NUEVAMENTE** el(la)(los) señor(a)(es) XXXXXXXXX  
 XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX, mayor(es) de edad, de nacionalidad colombiano(a)(s), vecino(a)(s) y domiciliado(a)(s) Bogotá D.C., identificado(a) con la cédula de ciudadanía número XX.XXX.XXX expedida en XXXXX, de estado civil \_\_\_\_\_, quien(es) obra(n) en nombre propio, y manifiesta(n) que de acuerdo con lo establecido en el **ARTÍCULO SESENTA (60)**

de la LEY NOVENA (9<sup>a</sup>) de MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE (1989), modificado por el ARTÍCULO TREINTA Y OCHO (38) y la LEY TERCERA (3<sup>a</sup>) de MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y UNO (1991) y la LEY NOVENTA Y UNO (91) de MIL NOVECIENTOS TREINTA Y SEIS (1936), constituye(n) PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE sobre el inmueble descrito por su ubicación, cabida y linderos en la SECCIÓN PRIMERA de este instrumento público, A FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE O COMPAÑERO(A) PERMANENTE, DE SU(S) HIJO(A)(S) MENOR(ES) EXISTENTE(S) O DE LOS(LAS) QUE LLEGARE(N) A TENER, el cual se regirá para todos los efectos legales por la citada norma. -----

-----

-----

**NOTA.** Para dar cumplimiento a lo dispuesto en la LEY 258 DEL 17 DE ENERO DE 1996, manifiesta EL(LA)(LOS) DEUDOR(A)(ES) que el inmueble que adquiere(n) por medio de éste mismo instrumento NO SE ENCUENTRA SOMETIDO AL RÉGIMEN DE AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR.

-----

-----

-----

**TERCER ACTO**  
**LIBERACIÓN DE HIPOTECA**

**CANCELACIÓN PARCIAL DE LA HIPOTECA DE MAYOR EXTENSIÓN.-**

Nuevamente comparece XXXXXXXXXXXXXXXXX, en las condiciones y representación mencionadas, quién manifiesta: -----

**PRIMERO:** Que de conformidad con lo declarado en la cláusula SEXTA del contrato de compraventa contenido en el presente instrumento público, EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)(AS) - HIPOTECANTE(S) ha(n) autorizado que con los recursos que han sido entregados para la adquisición del inmueble que se transfiere por medio de la presente escritura pública, se cancelen en la prorrata correspondiente al mismo inmueble, las obligaciones e hipoteca en mayor extensión a favor de BANCO DAVIVIENDA S.A. que tiene

a su cargo 64 ESTORIAS CONSTRUCCIONES S.A.S., contraída para garantizar el crédito con el que se financió la construcción del PROYECTO 64 ESTORIAS del cual forma parte. -----

**SEGUNDO:** Que el exponente a nombre de su representada **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, libera del gravamen hipotecario constituido por **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO 64 ESTORIAS** mediante escritura pública número [+], otorgada en la Notaría Cuarenta y Cuatro (44) del Círculo de Bogotá D.C., sobre el **APARTAMENTO NÚMERO [+]**, adquirido por el presente instrumento público, debidamente individualizado por su cabida, linderos y demás especificaciones en el contrato de compraventa, contenido en esta escritura, cancelación parcial que deberá registrarse en el folio de matrícula de dicho Inmueble identificado con el número 50C- [+].

**TERCERO:** Para efectos de la liquidación de los costos notariales y registrales de esta cancelación, el valor de la **prorrata** que le corresponde a este inmueble es

(\\$ ) moneda legal colombiana.-----

HASTA AQUÍ LA MINUTA

## AFFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR

**Ley 258/1996.** A fin de cumplir el deber fijado en el artículo 6º de la ley 258 de 1.996, modificada por la ley 854 de 2.003 (Afectación a Vivienda Familiar). - - - - -

----- El notario deja constancia que no se hace indagación del estado civil a EL VENDEDOR, ya que no reúne los requisitos

53

establecidos en la Ley, por ser una persona jurídica. -----

-----

El Notario indago a EL(LA, LOS) COMPRADOR(A, ES) quien(es) bajo la gravedad del juramento manifestó(aron) que su estado civil es

-----

----- El inmueble objeto de este contrato lo destinará(n) a VIVIENDA FAMILIAR, NO posee(n) otro inmueble afectado a vivienda familiar. -----

-----

El notario advirtió a los (las) comparecientes que la ley establece que quedan viciados de nulidad los actos jurídicos que desconozcan la afectación a vivienda familiar. -----

-----

1. Los comparecientes hacen constar que han leído cuidadosamente toda la escritura y que la aceptan, y que han verificado cuidadosamente sus nombres completos, estados civiles y números de sus documentos de identidad. Declaran que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas, y que, en consecuencia, asumen la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en los mismos. Conocen la ley y saben, que el notario responde de la regularidad formal del instrumento que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados. -----

-----

2. Cualquier aclaración a la presente escritura, que implique el otorgamiento de una nueva escritura pública sus costos serán asumidos única y exclusivamente por EL

54

(LA) (LOS) COMPARCIENTE(S). -----

-----  
3. Que la propiedad del(los) bien(es) inmueble(s) objeto de esta escritura, así como las construcciones en él levantadas y los dineros para su adquisición, no provienen de dinero que directa o indirectamente, estén relacionados con alguna actividad ilícita contempladas por las leyes 190 de 1995, 365 de 1997 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. -----

-----  
**CONSTANCIA NOTARIAL (ART. 29 LEY 675 DE 2001).** Para dar cumplimiento al artículo 29 de la ley 675/2001 Se deja constancia que por tratarse de una construcción nueva, no se ha generado valor alguno por concepto de administración, y no se adjunta paz y salvo de las contribuciones de las expensas comunes. -----

----- Para dar cumplimiento al Decreto ochocientos siete (807) de diecisiete (17) de diciembre de mil novecientos noventa y tres (1.993), se protocoliza los siguientes recibos de pago del Impuesto Predial Unificado y paz y salvo de valorización del predio objeto de esta escritura así: -----

----- El presente instrumento se otorgó fuera del Despacho Notarial, de acuerdo con lo

55

dispuesto en el Artículo doce (12) del Decreto dos mil ciento cuarenta y ocho (2148) de mil novecientos ochenta y tres (1.983). -----

-----  
Extendido el presente instrumento en las hojas de papel notarial distinguidas con los números: -----

-----  
Y debidamente leído los otorgantes manifestaron su conformidad y asentimiento firmándolo con el Notario que de todo lo anteriormente expuesto dio fe y les hizo la advertencia que deben presentar esta escritura para registro, en la Oficina correspondiente, dentro del término perentorio de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo. Y para el Patrimonio de Familia, dentro del término perentorio de noventa (90) DÍAS HÁBILES siguientes al otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento impedirá su registro y no tendrá valor alguno; ni se contará su fecha sino desde la inscripción. --

Bogotá D.C., 05 de septiembre de 2025

Señores  
SECRETARIA DISTRITAL DEL HÁBITAT  
Ciudad.

REFERENCIA: COADYUVANCIA  
ASUNTO: PERMISO DE ENAJENACIÓN  
PATRIMONIO AUTÓNOMO: FIDEICOMISO 64 ESTORIAS 6

VIVIANA TARAZONA CALVO mayor de edad, domiciliado(a) y residente en la ciudad de Bogotá, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número 60.368.455 de Cúcuta, apoderada especial mediante escritura pública No.4800 del 09 de Julio de 2024, otorgada en la Notaría 27 del círculo notarial de Bogotá D.C., de FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. sociedad de servicios financieros, domiciliada en Bogotá D.C., legalmente constituida mediante escritura pública 7940 del 14 de Diciembre de 1.992, otorgada en la Notaría 18 del círculo notarial de Bogotá D.C., en su calidad vocera y administradora del **FIDEICOMISO 64 ESTORIAS 6**, identificado con **NIT. 830.053.700-6**, por medio del presente escrito manifiesto que **COADYUVO** a la sociedad **64 ESTORIAS CONSTRUCCIONES SAS**, identificada con **NIT.901.858.361-5**, para que por medio de **JUAN PABLO MOSCOSO GOMEZ**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No.1.053.843.109, realice el trámite de para la expedición del permiso de enajenación ante la secretaria de hábitat del proyecto 6 estorias, identificado con folio de matrícula inmobiliaria número **50C-196204**

El coadyuvado tiene todas las facultades requeridas para los anteriores propósitos, incluidas las de realizar todos los actos, gestiones, diligencias, firmar los formularios, subsanar las solicitudes, notificarse de los actos administrativos que se emitan dentro del trámite, interponer recursos, contestar actas de observaciones que sean necesarios para el cabal cumplimiento del trámite.

La presente coadyuvancia la otorga Fiduciaria Davivienda S.A., Vocera del **FIDEICOMISO 64 ESTORIAS 6** por instrucciones expresas del fideicomitente. Por tal Razón, la Fiduciaria declara que no se hace responsable ni directa ni indirectamente por los hechos u omisiones realizadas por la sociedad durante el cumplimiento del mencionado trámite.

Cordialmente,

  
VIVIANA TARAZONA CALVO

C.C. 60.368.455 de Cúcuta

M.C.P.Q. Apoderada Especial de FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.,  
sociedad que actúa como vocera del **FIDEICOMISO 64 ESTORIAS 6**  
**NIT.830.053.700-6**





✓ Rodriguez



## DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN Y RECONOCIMIENTO

NOTARIA SETENTA Y TRES DEL CIRCULO DE BOGOTÁ

LA NOTARIA 73 DE BOGOTÁ HACE CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUE PRESENTADO PERSONALMENTE POR TARAZONA CALVO VIVIANA, QUIEN EXHIBIÓ LA C.C.60368455 Y TARJETA N° C.S.I. Y DECLARÓ QUE LA FIRMA Y HUELLA QUE APARECE EN EL PRESENTE DOCUMENTO SON SUYAS Y QUE EL CONTENIDO DEL MISMO ES CIERTO.

viernes 5 de septiembre de 2025

BOGOTÁ D.C.













ANEXO FINANCIERO

-Cifras miles COP\$-

I. INFORMACIÓN GENERAL

FECHA DE ELABORACIÓN: jueves, 18 de septiembre de 2025  
SOLICITANTE: 64 estorrias contrucciones S.A.S

II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO

NOMBRE DEL PROYECTO:	64 estorrias				
DIRECCIÓN:	carrera 15 64b 11				
APARTAMENTOS:	186	CASAS:	0	LOTES:	0
1. ÁREA DE LOTE (utilizada para esta radicación):	1,283 m <sup>2</sup>				
2. COSTO DEL m <sup>2</sup> DE LOTE (utilizada para esta radicación):	4,871,813 \$/m <sup>2</sup>				
3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):	8,873 m <sup>2</sup>				
4. COSTO DEL m <sup>2</sup> DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):	5,134,795 \$/m <sup>2</sup>				

III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO

Descripción	Costo (miles de \$)	Costo por m <sup>2</sup> (en pesos \$)	Participación en el costo
5. TERRENOS:	\$ 6,250,000	704,357 \$/m <sup>2</sup>	13.7%
6. COSTOS DIRECTOS:	\$ 24,310,972	2,739,777 \$/m <sup>2</sup>	53.4%
7. COSTOS INDIRECTOS:	\$ 13,686,225	1,542,398 \$/m <sup>2</sup>	30.0%
8. GASTOS FINANCIEROS:	\$ 0	- \$/m <sup>2</sup>	0.0%
9. GASTOS DE VENTAS:	\$ 1,315,584	148,263 \$/m <sup>2</sup>	2.9%
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	\$ 45,562,781	5,134,795 \$/m <sup>2</sup>	100%

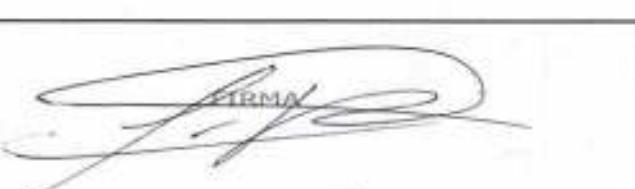
IV. VENTAS (miles de \$)

11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	\$ 54,828,550	12. UTILIDAD EN VENTA:	\$ 9,265,769	16.9%
----------------------------	---------------	------------------------	--------------	-------

V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN

Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de \$)	Participación en estructura %
13. TERRENOS	\$ 6,250,000	13.7%
14. RECURSOS PROPIOS:	\$ 10,055,219	22.1%
15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	\$ 0	0.0%
16. CRÉDITO PARTICULARES:	\$ 12,808,997	28.1%
17. VENTAS FINANCIACIÓN:	\$ 16,448,565	36.1%
18. OTROS RECURSOS:	\$ 0	0.0%
19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:	\$ 45,562,781	100%

FILA VALIDACIÓN

	
FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE Formato PM05-FO121-V10	FIRMA DE QUIEN ELABORÓ: Calle 52 #13 64 Tel. 3681800 ext 6006 www.habitatbogota.gov.co



ALCALDIA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

SISTEMA PARA EL DESARROLLO

SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA  
PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

FECHA	06/12/2014
CODIGO	PM05-FO121
VERSIÓN	13

ANEXO DE VENTAS  
-Cifras miles COP\$

Decreto 2190 de 2006, Artículo 1, literal a) y Artículo 7, literal a) y Decreto 19 de 2012, artículo 10, literal a)

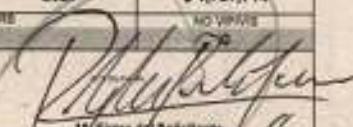
1. Fecha elaboración 2025-ago-13	2. Sede/centro: 64 entidades confidenciales S.A.S	3. Nombre del proyecto de Vivienda 64 entidades					
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m <sup>2</sup>	Precio miles \$ / m <sup>2</sup>	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje simple miles \$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de 2025-03
Valor máximo	304,100	36.85	8,297	176,08			
Valor mínimo	234,600	26.78	7,883	136,00	\$ 40,000	2027	\$ 1,737,714
Cantidad VIVIENDAS por tipo				VIS	VIS REN.URB		NO VIVIENDA
	0			9	177		0
9. Observación:							
10. Firma del Subdirector							

FILA VALIDACIÓN							Indicar si el año de construcción se aproxima como NO VIS	NO
Totales	106	\$ 54,828,550	6,766,20 m <sup>2</sup>	\$ 16,448,655			30.00%	

ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m <sup>2</sup>	14. Cuota inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m <sup>2</sup> (miles \$)	17. % Cuota inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
1	201	304,100	36.85	91,230	304,100	7,828	30.00%	VIS REN.URB
2	202	304,100	37.27	91,230	608,200	8,159	30.00%	VIS REN.URB
3	203	304,100	37.25	91,230	912,300	8,164	30.00%	VIS REN.URB
4	204	269,350	31.05	80,805	1,181,650	8,675	30.00%	VIS REN.URB
5	205	304,100	37.37	91,230	1,485,750	8,138	30.00%	VIS REN.URB
6	206	304,100	37.27	91,230	1,789,850	8,159	30.00%	VIS REN.URB
7	207	304,100	36.85	91,230	2,093,950	7,828	30.00%	VIS REN.URB
8	209	286,550	37.18	85,965	2,380,500	7,707	30.00%	VIS REN.URB
9	210	286,550	37.37	85,965	2,667,050	7,668	30.00%	VIS REN.URB
10	211	253,800	31.05	76,140	2,920,850	8,174	30.00%	VIS
11	212	286,550	37.25	85,965	3,207,400	7,693	30.00%	VIS REN.URB
12	213	286,550	37.18	85,965	3,493,950	7,707	30.00%	VIS REN.URB
13	215	234,600	25.79	70,380	3,728,550	9,097	30.00%	VIS
14	216	278,050	35.08	83,415	4,006,600	7,926	30.00%	VIS REN.URB
15	217	234,600	25.79	70,380	4,241,200	9,097	30.00%	VIS
16	218	278,050	35.08	83,415	4,519,250	7,926	30.00%	VIS REN.URB
17	301	304,100	36.85	91,230	4,823,350	7,828	30.00%	VIS REN.URB
18	302	304,100	37.27	91,230	5,127,450	8,159	30.00%	VIS REN.URB
19	303	304,100	37.25	91,230	5,431,550	8,164	30.00%	VIS REN.URB
20	304	269,350	31.05	80,805	5,700,900	8,675	30.00%	VIS REN.URB
21	305	304,100	37.37	91,230	6,005,000	8,138	30.00%	VIS REN.URB
22	306	304,100	37.27	91,230	6,309,100	8,159	30.00%	VIS REN.URB
23	307	304,100	36.85	91,230	6,613,200	7,828	30.00%	VIS REN.URB
24	309	286,550	37.18	85,965	6,899,750	7,707	30.00%	VIS REN.URB
25	310	286,550	37.37	85,965	7,186,300	7,668	30.00%	VIS REN.URB
26	311	253,800	31.05	76,140	7,440,100	8,174	30.00%	VIS
27	312	286,550	37.25	85,965	7,726,650	7,693	30.00%	VIS REN.URB
28	313	286,550	37.18	85,965	8,013,200	7,707	30.00%	VIS REN.URB
29	315	234,600	25.79	70,380	8,247,800	9,097	30.00%	VIS
30	316	278,050	35.08	83,415	8,525,850	7,926	30.00%	VIS REN.URB

ANEXO DE VENTAS  
-Cifras miles COP\$

Decreto 2180 de 2006, Artículo 1, literal a) y Artículo 7, literal a), Decreto 103 de 2012, artículo 105, literal a)

1. Fecha elaboración: 2025-sep-18	2. Solicitante: 84 esteriores contracciones S.A.S	3. Nombre del proyecto de Vivienda: 84 esteriores					
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m <sup>2</sup>	Precio m <sup>2</sup> miles \$ / m <sup>2</sup>	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) paraje sencillo miles \$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	356,190	35,29	9,997	175,00	\$ 40,000	2027	\$ 1,737,714
Valor mínimo	234,600	25,79	7,698	135,00			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0	0	0	0	177	0	0
9. Observación:							 10. Firma del Secretario

FILA VALIDACIÓN

ITEM	1. Nro.	2. Precio Vivienda miles \$	3. Área Construida m <sup>2</sup>	4. Cuenta Inicial miles \$	5. Precio vivienda acumulado miles \$	6. Precio Vivienda por m <sup>2</sup> (miles \$)	7. % Cuenta Inicial / Precio	8. Tipo de vivienda según SMMLV
31	317	234,600	25.79	70,380	8,760,450	9,997	30.00%	VIS
32	318	278,050	35,08	83,415	9,038,500	7,926	30.00%	VIS REN.URB
33	401	304,100	38,85	91,230	9,342,600	7,828	30.00%	VIS REN.URB
34	402	304,100	37,27	91,230	9,545,700	8,159	30.00%	VIS REN.URB
35	403	304,100	37,25	91,230	9,950,800	8,164	30.00%	VIS REN.URB
36	404	269,350	31,05	80,805	10,220,150	8,675	30.00%	VIS REN.URB
37	405	304,100	37,37	91,230	10,524,250	8,138	30.00%	VIS REN.URB
38	406	304,100	37,27	91,230	10,828,350	8,159	30.00%	VIS REN.URB
39	407	304,100	38,85	91,230	11,132,450	7,828	30.00%	VIS REN.URB
40	409	286,550	37,18	85,965	11,419,000	7,707	30.00%	VIS REN.URB
41	410	286,550	37,37	85,965	11,705,550	7,668	30.00%	VIS REN.URB
42	411	253,800	31,05	76,140	11,959,350	8,174	30.00%	VIS
43	412	286,550	37,25	85,965	12,245,900	7,693	30.00%	VIS REN.URB
44	413	286,550	37,18	85,965	12,532,450	7,707	30.00%	VIS REN.URB
45	415	234,600	25,79	70,380	12,767,050	9,997	30.00%	VIS
46	416	278,050	35,08	83,415	13,045,100	7,926	30.00%	VIS REN.URB
47	417	234,600	25,79	70,380	13,279,700	9,997	30.00%	VIS
48	418	278,050	35,08	83,415	13,557,750	7,926	30.00%	VIS REN.URB
49	501	304,100	38,85	91,230	13,861,850	7,828	30.00%	VIS REN.URB
50	502	304,100	37,27	91,230	14,165,950	8,159	30.00%	VIS REN.URB
51	503	304,100	37,25	91,230	14,470,050	8,164	30.00%	VIS REN.URB
52	504	269,350	31,05	80,805	14,739,400	8,675	30.00%	VIS REN.URB
53	505	304,100	37,37	91,230	15,043,500	8,138	30.00%	VIS REN.URB
54	506	304,100	37,27	91,230	15,347,600	8,159	30.00%	VIS REN.URB
55	507	304,100	38,85	91,230	15,651,700	7,828	30.00%	VIS REN.URB
56	509	304,100	37,18	91,230	15,955,800	8,179	30.00%	VIS REN.URB
57	510	304,100	37,37	91,230	16,259,900	8,138	30.00%	VIS REN.URB
58	511	269,350	31,05	80,805	16,529,250	8,675	30.00%	VIS REN.URB
59	512	304,100	37,25	91,230	16,833,350	8,164	30.00%	VIS REN.URB
60	513	304,100	37,18	91,230	17,137,450	8,179	30.00%	VIS REN.URB

ANEXO DE VENTAS  
-Cifras miles COP\$

Decreto 2180 de 2006, Anexo 1, Bases y Artículo 7, literal c) y Decreto 15 de 2012, artículo 195, literal c).

1. Fecha elaboración 2015-sep-18	2. Solicitante: 84 estalias construcciones S.A.S	3. Nombre del proyecto de Vivienda 84 estalias					
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m <sup>2</sup>	Precio miles \$ / m <sup>2</sup>	5. Valor Vivienda en SMMVL	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles \$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMVL proyectado para el año de entrega
Valor máximo	304,100	38.85	9,957	175,30	\$ 40,000	2027	\$ 1,737,714
Valor mínimo	234,500	35.79	7,666	135,30			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0			9		177	0
9. Observación:							

*Dña. Ruth Pérez*

10. Firma del solicitante

Indicar que las construcciones se aprobaron como NO VIST

NO

FILA VALIDACIÓN

ÍTEM	1. N°	2. Precio Vivienda miles \$	3. Área Construida m <sup>2</sup>	4. Cuota Inicial miles \$	5. Precio vivienda acumulado miles \$	6. Precio Vivienda por m <sup>2</sup> (miles \$)	7. % Cuota Inicial / Precio	8. Tipo de vivienda según SMMVL
61	601	304,100	38.85	91,230	17,441,550	7,828	30.00%	VIS REN.URB
62	602	304,100	37.27	91,230	17,745,650	8,159	30.00%	VIS REN.URB
63	603	304,100	37.25	91,230	18,049,750	8,164	30.00%	VIS REN.URB
64	604	269,350	31.05	80,805	18,319,100	8,675	30.00%	VIS REN.URB
65	605	304,100	37.37	91,230	18,623,200	8,138	30.00%	VIS REN.URB
66	606	304,100	37.27	91,230	18,927,300	8,159	30.00%	VIS REN.URB
67	607	304,100	38.85	91,230	19,231,400	7,828	30.00%	VIS REN.URB
68	608	304,100	38.85	91,230	19,535,500	7,828	30.00%	VIS REN.URB
69	609	304,100	37.27	91,230	19,839,600	8,159	30.00%	VIS REN.URB
70	610	304,100	37.37	91,230	20,143,700	8,138	30.00%	VIS REN.URB
71	611	269,350	31.05	80,805	20,413,050	8,675	30.00%	VIS REN.URB
72	612	304,100	37.25	91,230	20,717,150	8,164	30.00%	VIS REN.URB
73	613	304,100	37.27	91,230	21,021,250	8,159	30.00%	VIS REN.URB
74	614	304,100	38.85	91,230	21,325,350	7,828	30.00%	VIS REN.URB
75	701	304,100	38.85	91,230	21,629,450	7,828	30.00%	VIS REN.URB
76	702	304,100	37.27	91,230	21,933,550	8,159	30.00%	VIS REN.URB
77	703	304,100	37.25	91,230	22,237,650	8,164	30.00%	VIS REN.URB
78	704	269,350	31.05	80,805	22,507,000	8,675	30.00%	VIS REN.URB
79	705	304,100	37.37	91,230	22,811,100	8,138	30.00%	VIS REN.URB
80	706	304,100	37.27	91,230	23,115,200	8,159	30.00%	VIS REN.URB
81	707	304,100	38.85	91,230	23,419,300	7,828	30.00%	VIS REN.URB
82	708	304,100	38.85	91,230	23,723,400	7,828	30.00%	VIS REN.URB
83	709	304,100	37.27	91,230	24,027,500	8,159	30.00%	VIS REN.URB
84	710	304,100	37.37	91,230	24,331,600	8,138	30.00%	VIS REN.URB
85	711	269,350	31.05	80,805	24,600,950	8,675	30.00%	VIS REN.URB
86	712	304,100	37.25	91,230	24,905,050	8,164	30.00%	VIS REN.URB
87	713	304,100	37.27	91,230	25,209,150	8,159	30.00%	VIS REN.URB
88	714	304,100	38.85	91,230	25,513,250	7,828	30.00%	VIS REN.URB
89	801	304,100	38.85	91,230	25,817,350	7,828	30.00%	VIS REN.URB
90	802	304,100	37.27	91,230	26,121,450	8,159	30.00%	VIS REN.URB



ANEXO DE VENTAS  
-Otros miles COP\$

Decreto 2180 de 2006, Artículo 1, literal a y Artículo 7, literal c, Decreto 10 de 2012, artículo 10, literal a)

1. Fecha elaboración 2012-sep-18	2. Solicitante: 64 esterlinas contracciones S.A.S	3. Nombre del proyecto de Vivienda 64 esterlinas					
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m <sup>2</sup>	Precio miles \$ / m <sup>2</sup>	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles \$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	304,100	38,25	8,097	178,00	\$ 40,000	2027	\$ 1,737,714
Valor mínimo	269,350	25,79	7,666	130,00			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0	0	0	0	0	0	0
9. Observación:							10. Firma del Subsidiario

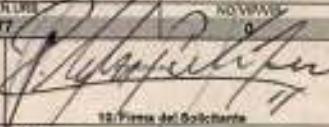
FILA VALIDACIÓN							Indique si el Contratista se aproxima como NO VIST	NO
-----------------	--	--	--	--	--	--	---	----

ITEM	1. N°	2. Precio Vivienda miles \$	3. Área Construida m <sup>2</sup>	4. Cuota Inicial miles \$	5. Precio vivienda acumulado miles \$	6. Precio Vivienda por m <sup>2</sup> (miles \$)	7. % Cuota Inicial / Precio	8. Tipo de vivienda según SMMLV
91	803	304,100	37,25	91,230	26,425,550	8,164	30.00%	VIS REN.URB
92	804	269,350	31,05	80,805	26,594,900	8,675	30.00%	VIS REN.URB
93	805	304,100	37,37	91,230	26,999,000	8,138	30.00%	VIS REN.URB
94	806	304,100	37,27	91,230	27,303,100	8,159	30.00%	VIS REN.URB
95	807	304,100	38,85	91,230	27,607,200	7,828	30.00%	VIS REN.URB
96	808	304,100	38,85	91,230	27,911,300	7,828	30.00%	VIS REN.URB
97	809	304,100	37,27	91,230	28,215,400	8,159	30.00%	VIS REN.URB
98	810	304,100	37,37	91,230	28,519,500	8,138	30.00%	VIS REN.URB
99	811	269,350	31,05	80,805	28,788,850	8,675	30.00%	VIS REN.URB
100	812	304,100	37,25	91,230	29,092,950	8,164	30.00%	VIS REN.URB
101	813	304,100	37,27	91,230	29,397,050	8,159	30.00%	VIS REN.URB
102	814	304,100	38,85	91,230	29,701,150	7,828	30.00%	VIS REN.URB
103	901	304,100	38,99	91,230	30,005,250	7,799	30.00%	VIS REN.URB
104	902	304,100	37,34	91,230	30,309,350	8,144	30.00%	VIS REN.URB
105	903	304,100	37,32	91,230	30,613,450	8,148	30.00%	VIS REN.URB
106	904	269,350	31,09	80,805	30,882,800	8,664	30.00%	VIS REN.URB
107	905	304,100	37,41	91,230	31,186,900	8,129	30.00%	VIS REN.URB
108	906	304,100	37,34	91,230	31,491,000	8,144	30.00%	VIS REN.URB
109	907	304,100	38,99	91,230	31,795,100	7,799	30.00%	VIS REN.URB
110	908	304,100	38,99	91,230	32,099,200	7,799	30.00%	VIS REN.URB
111	909	304,100	37,34	91,230	32,403,300	8,144	30.00%	VIS REN.URB
112	910	304,100	37,41	91,230	32,707,400	8,129	30.00%	VIS REN.URB
113	911	269,350	31,09	80,805	32,976,750	8,664	30.00%	VIS REN.URB
114	912	304,100	37,32	91,230	33,280,850	8,148	30.00%	VIS REN.URB
115	913	304,100	37,34	91,230	33,584,950	8,144	30.00%	VIS REN.URB
116	914	304,100	38,99	91,230	33,889,050	7,799	30.00%	VIS REN.URB
117	1001	304,100	38,99	91,230	34,193,150	7,799	30.00%	VIS REN.URB
118	1002	304,100	37,34	91,230	34,497,250	8,144	30.00%	VIS REN.URB
119	1003	304,100	37,32	91,230	34,801,350	8,148	30.00%	VIS REN.URB
120	1004	269,350	31,09	80,805	35,070,700	8,664	30.00%	VIS REN.URB



ANEXO DE VENTAS  
-Cifras miles COP\$

Decreto 2180 de 2000, Artículo 1, literal a) y Artículo 7, literal c); y Decreto 30 de 2012, artículo 165, literal a).

1. Fecha elaboración 2025-ago-18	2. Solicitante SA estatutaria estaciones S.A.S	3. Nombre del proyecto de Vivienda SA estatutaria					
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m <sup>2</sup>	Precio miles \$ / m <sup>2</sup>	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles \$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	304,100	38.99	8,097	175,09	\$ 40,000	2027	\$ 1,737,714
Valor mínimo	234,600	26.79	7,069	136,60			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0		0	177	177	0	0
9. Observación:							 10/Presencia del Solicitud

PLA VALIDACIÓN	Indique: ✓ Un desarrollo se está en proceso NO VISIT	NO
----------------	---	----

Totales	100	\$ 54,828,650	8,764.20 m <sup>2</sup>	\$ 19,448,655			30.00%
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m <sup>2</sup>	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m <sup>2</sup> (miles \$)	17. % Cuota Inicial / Precio
121	1005	304,100	37.41	91,230	35,374,800	8,129	30.00%
122	1006	304,100	37.34	91,230	35,678,900	8,144	30.00%
123	1007	304,100	38.99	91,230	35,983,000	7,799	30.00%
124	1008	304,100	38.99	91,230	36,287,100	7,799	30.00%
125	1009	304,100	37.34	91,230	36,591,200	8,144	30.00%
126	1010	304,100	37.41	91,230	36,895,300	8,129	30.00%
127	1011	269,350	31.09	80,805	37,164,650	8,664	30.00%
128	1012	304,100	37.32	91,230	37,468,750	8,148	30.00%
129	1013	304,100	37.34	91,230	37,772,850	8,144	30.00%
130	1014	304,100	38.99	91,230	38,076,950	7,799	30.00%
131	1101	304,100	38.99	91,230	38,381,050	7,799	30.00%
132	1102	304,100	37.34	91,230	38,685,150	8,144	30.00%
133	1103	304,100	37.32	91,230	38,989,250	8,148	30.00%
134	1104	269,350	31.09	80,805	39,258,600	8,664	30.00%
135	1105	304,100	37.41	91,230	39,562,700	8,129	30.00%
136	1106	304,100	37.34	91,230	39,866,800	8,144	30.00%
137	1107	304,100	38.99	91,230	40,170,900	7,799	30.00%
138	1108	304,100	38.99	91,230	40,475,000	7,799	30.00%
139	1109	304,100	37.34	91,230	40,779,100	8,144	30.00%
140	1110	304,100	37.41	91,230	41,083,200	8,129	30.00%
141	1111	269,350	31.09	80,805	41,352,550	8,664	30.00%
142	1112	304,100	37.32	91,230	41,656,650	8,148	30.00%
143	1113	304,100	37.34	91,230	41,960,750	8,144	30.00%
144	1114	304,100	38.99	91,230	42,264,850	7,799	30.00%
145	1201	304,100	38.99	91,230	42,568,950	7,799	30.00%
146	1202	304,100	37.34	91,230	42,873,050	8,144	30.00%
147	1203	304,100	37.32	91,230	43,177,150	8,148	30.00%
148	1204	269,350	31.09	80,805	43,446,500	8,664	30.00%
149	1205	304,100	37.41	91,230	43,750,600	8,129	30.00%
150	1206	304,100	37.34	91,230	44,054,700	8,144	30.00%



ANEXO DE VENTAS  
-Cifras miles COP\$

Decreto 2780 de 2008, Artículo 1 literal h y Artículo 7, literal a. Decreto 19 de 2012, artículo 103, literal h

1. Fecha elaboración 2013-esp-18	2. Solicitante: 64 estorcas construcciones S.A.S	3. Nombre del proyecto de Vivienda 64 estorcas					
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m <sup>2</sup>	Precio miles \$/m <sup>2</sup>	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles \$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	304,100	38.99	8,097	175,50			
Valor mínimo	234,500	20.29	7,558	136,00	\$ 40,000	2027	\$ 1,737,714
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0			9		VIS REN.URB	NO VIVIENDA
9. Observación:							

10. Firma del Solicitante

NO

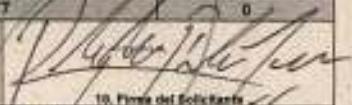
FILA VALIDACIÓN

Totales	188	\$ 54,828,550	8,766.30 m <sup>2</sup>	\$ 16,448,055			30.00%
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m <sup>2</sup>	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m <sup>2</sup> (miles \$)	17. % Cuota Inicial / Precio
151	1207	304,100	38.99	91,230	44,358,800	7,799	30.00%
152	1208	304,100	38.99	91,230	44,662,900	7,799	30.00%
153	1209	304,100	37.34	91,230	44,967,000	8,144	30.00%
154	1210	304,100	37.41	91,230	45,271,100	8,129	30.00%
155	1211	269,350	31.09	80,805	45,540,450	8,664	30.00%
156	1212	304,100	37.32	91,230	45,844,550	8,148	30.00%
157	1213	304,100	37.34	91,230	46,148,650	8,144	30.00%
158	1214	304,100	38.99	91,230	46,452,750	7,799	30.00%
159	1301	304,100	38.99	91,230	46,756,850	7,799	30.00%
160	1302	304,100	37.34	91,230	47,060,950	8,144	30.00%
161	1303	304,100	37.32	91,230	47,365,050	8,148	30.00%
162	1304	269,350	31.09	80,805	47,634,400	8,664	30.00%
163	1305	304,100	37.41	91,230	47,938,500	8,129	30.00%
164	1306	304,100	37.34	91,230	48,242,600	8,144	30.00%
165	1307	304,100	38.99	91,230	48,546,700	7,799	30.00%
166	1308	304,100	38.99	91,230	48,850,800	7,799	30.00%
167	1309	304,100	37.34	91,230	49,154,900	8,144	30.00%
168	1310	304,100	37.41	91,230	49,459,000	8,129	30.00%
169	1311	269,350	31.09	80,805	49,728,350	8,664	30.00%
170	1312	304,100	37.32	91,230	50,032,450	8,148	30.00%
171	1313	304,100	37.34	91,230	50,336,550	8,144	30.00%
172	1314	304,100	38.99	91,230	50,640,650	7,799	30.00%
173	1401	304,100	38.99	91,230	50,944,750	7,799	30.00%
174	1402	304,100	37.34	91,230	51,248,850	8,144	30.00%
175	1403	304,100	37.32	91,230	51,552,950	8,148	30.00%
176	1404	269,350	31.09	80,805	51,822,300	8,664	30.00%
177	1405	304,100	37.41	91,230	52,126,400	8,129	30.00%
178	1406	304,100	37.34	91,230	52,430,500	8,144	30.00%
179	1407	304,100	38.99	91,230	52,734,600	7,799	30.00%
180	1408	304,100	38.99	91,230	53,038,700	7,799	30.00%



ANEXO DE VENTAS  
-Cifras miles COP\$

Decreto 2180 de 2006, Artículo 1, literal e) y Artículo 7, literal c). Decreto 11 de 2012, artículo 186, literal c).

1. Fecha elaboración 2015-sep-18	2. Solicitante: 64 estorcas construcción S.A.S.	3. Nombre del proyecto de Vivienda 64 estorcas						
4. Datos estadísticos	1. Precio miles \$	Área m <sup>2</sup>	Precio miles \$ / m <sup>2</sup>	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles \$	7. Año en que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega	
Valor máximo	304,100	38.99	9,097	178,00	\$ 40,000	2027	\$ 1,737,714	
Valor mínimo	234,600	25.79	7,658	135,00				
Cantidad VIVIENDAS por tipo		0		9		177	0	
9. Observación:							 10. Firma del Solicitud	
FILA VALIDACIÓN <small>Indique: (Un checkmarko se aplica en cada ND VIST.)</small>								
Totales	186	\$ 54,828,550	6,756.20 m <sup>2</sup>	\$ 16,448,565		30.00%		
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m <sup>2</sup>	14. Cuenta Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m <sup>2</sup> (miles \$)	17. % Cuenta Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
181	1409	304,100	37.34	91,230	53,342,800	8,144	30.00%	VIS REN.URB
182	1410	304,100	37.41	91,230	53,646,900	8,129	30.00%	VIS REN.URB
183	1411	269,350	31.09	80,805	53,916,250	8,664	30.00%	VIS REN.URB
184	1412	304,100	37.32	91,230	54,220,350	8,148	30.00%	VIS REN.URB
185	1413	304,100	37.34	91,230	54,524,450	8,144	30.00%	VIS REN.URB
186	1414	304,100	38.99	91,230	54,828,550	7,799	30.00%	VIS REN.URB
187								
188								
189								
190								
191								
192								
193								
194								

**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS DE PREVENTAS****64 ESTORIAS**

Entre los suscritos, **64 ESTORIAS CONSTRUCCIONES SAS**, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C. constituida mediante Documento privado No 03146731 del 06/08/2004, identificada con Nit. 9018583615 y representada legalmente en el presente acto por **ALEJANDRO POVEDA LARA**, mayor de edad, identificado(a) con cédula de ciudadanía número 1072717407, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., y quien para los efectos del presente documento se denominará el **ENCARGANTE COMERCIALIZADOR** de una parte, y de la otra, **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, sociedad de servicios financieros legalmente constituida mediante escritura pública número 7.940 del 14 de diciembre de 1.992 otorgada en la Notaría 18 del Círculo Notarial de Bogotá, representada en el presente documento por **Representante Legal Suplente CAROLINA CEVALLOS CASTILLO** mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 52.419.853, todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia adjunto, y quien para los efectos del presente documento se denominará la **FIDUCIARIA**, han decidido celebrar de manera libre y espontánea el presente **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS DE PREVENTAS** en adelante el "CONTRATO", el cual se rige de manera general por la ley mercantil y financiera aplicable y en especial por las cláusulas que se presentan, previas las siguientes:

**DECLARACIONES:**

El ENCARGANTE COMERCIALIZADOR declara a través de su representante legal:

1. Que es una persona jurídica constituida conforme a la Ley.
2. Que mediante la suscripción de este CONTRATO declara, bajo la gravedad del juramento, que goza de la suficiente solvencia económica y que la celebración del mismo no está inspirada en móviles irregulares o ilícitos, por tanto suscribe este contrato de buena fe.
3. Que mediante la suscripción de este CONTRATO declara, bajo la gravedad del juramento, que las personas o entidades que celebran el presente negocio no lo hacen con propósitos de evasión o de abuso de impuestos.
4. Que su representante legal cuenta con las facultades suficientes para obligarla en los términos del presente contrato fiduciario, y tales facultades no le han sido revocadas o modificadas, lo que se acredita en los documentos que se acompañan en copia simple al presente contrato fiduciario.
5. Que conoce las características conforme a las cuales operan los fondos de inversión colectiva y por lo tanto conoce y puede evaluar los riesgos derivados de las inversiones que se realicen.
6. Que de manera equilibrada y en ejercicio del principio de libertad contractual, ha definido las condiciones que regulan el presente CONTRATO, sus deberes y obligaciones, sobre la base de su propia evaluación (de carácter económico, financiero o de cualquier otra naturaleza) y con el apoyo de los asesores que ha considerado necesario consultar, si fuere del caso.
7. Que fue advertido de su deber de cumplir con las obligaciones pactadas en el CONTRATO, las cuales son fundamentales para el adecuado desarrollo del mismo.
8. Que fue advertido del deber de informar a la Fiduciaria inmediatamente llegue a tener conocimiento de cualquier demanda o circunstancia que pueda dar origen a cualquier reclamación.
9. En cumplimiento de la Ley 2.300 de 2023, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR declara que fue informado sobre los canales mediante los cuales la FIDUCIARIA puede llevar a cabo la gestión de cobranza y, en tal virtud, autoriza a la FIDUCIARIA para ser contactado mediante el correo electrónico, el teléfono fijo y/o el teléfono celular, señalados en el presente CONTRATO, y en subsidio los señalados en el formato NIC.

10. Que ha recibido desde la etapa previa, hasta la suscripción del presente CONTRATO, la suficiente información por parte de la FIDUCIARIA sobre los riesgos e implicaciones del esquema fiduciario que se desarrolla y del alcance de la labor encomendada, y ante la claridad y suficiencia de la información, ha decidido contratar bajo los términos del presente Contrato.

#### CONSIDERACIONES

**PRIMERA:** que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, adelantará por su cuenta y riesgo un proyecto inmobiliario denominado 64 ESTORIAS, en adelante el PROYECTO, a desarrollarse en uno lote(s) de terreno(s) ubicado(s) en la KR 15 # 64B -11 de la ciudad de Bogotá, identificado con el (los) folio(s) de matrícula(s) inmobiliaria(s) número(s) 50C-196204 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá Zona Centro.

**SEGUNDA:** que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, se encuentra en proceso de obtención ante las autoridades competentes, de la radicación de documentos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda y la licencia de construcción. Este trámite se adelantará con el fin de obtener las licencias y protocolizar en un futuro los contratos de promesa de compraventa con las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO.

**TERCERA:** teniendo en cuenta que durante el proceso mencionado en el considerando anterior, se presentan clientes interesados en la separación y en el pago de las cuotas iniciales de las unidades inmobiliarias correspondientes al citado proyecto, en adelante los "CLIENTES", el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR ha solicitado a la FIDUCIARIA el recaudo y la administración de los dineros provenientes de la promoción y comercialización del PROYECTO, para que los CLIENTES se vinculen con la FIDUCIARIA Y ésta reciba y administre las sumas de dinero destinadas a separar dichas unidades, inicialmente a través de una cuenta bancaria hasta tanto se identifiquen los recursos de los clientes y posteriormente a través de contratos de ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS, con la finalidad de que cumplidas las condiciones más adelante señaladas, dichas sumas sean entregadas al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR quien las destinará a la construcción del PROYECTO.

**CUARTA:** en virtud de lo anterior, la entrega de los recursos indicados en el presente Contrato estará sujeto a la condición suspensiva consistente en que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR cumpla con las condiciones más adelante señaladas. De no hacerlo, la FIDUCIARIA restituirá a los CLIENTES los dineros entregados por estos junto con los rendimientos que se hubiesen generado.

**QUINTA:** la FIDUCIARIA no tiene ni tendrá participación alguna con la construcción, comercialización, venta o supervisión del PROYECTO y su actividad durante el desarrollo del presente CONTRATO y durante la etapa de preventas, se limita a recaudar y administrar los dineros entregados por los CLIENTES. De conformidad con la Ley 1796 de 2016, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR será el único responsable de las obligaciones del "Enajenador" de que trata la mencionada ley, y por ende responderá por las gestiones de construcción, comercialización, venta y supervisión del PROYECTO.

Con base en las anteriores consideraciones, los aquí denominados el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR y la FIDUCIARIA, celebran el presente CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS DE PREVENTAS, que se regirá por las siguientes:

#### CLÁUSULAS

**PRIMERA.- DEFINICIONES:** los siguientes términos tendrán los significados que a continuación se expresan:

**CLIENTES:** son las personas naturales o jurídicas que suscriben CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS con el propósito de firmar contratos de promesa de compraventa o cualquier otro contrato semejante, para la adquisición de las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO.

**CONSTRUCTORA:** es la sociedad 64 ESTORIAS CONSTRUCCIONES SAS quien se compromete a adelantar las obras de construcción del PROYECTO.

**CONTRATO DE ENCARGO O CONTRATO:** es el presente contrato celebrado entre la FIDUCIARIA y el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR para que ésta administre las sumas de dinero que entregan los CLIENTES con el fin de separar las unidades inmobiliarias que conforman el PROYECTO.

**ENCARGOS FIDUCIARIOS DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS:** son los contratos que suscriben los CLIENTES con la FIDUCIARIA mediante los cuales éstos se comprometen a entregar una suma de dinero a la FIDUCIARIA para separar una unidad inmobiliaria, con la destinación específica de proceder a entregar dicha suma al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR o al Patrimonio Autónomo que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR constituya para el desarrollo del PROYECTO, una vez se cumplan los requisitos establecidos para este efecto.

**FIDUCIARIA:** es la sociedad FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CONSOLIDAR:** es el vehículo mediante el cual la FIDUCIARIA realiza la administración colectiva de los recursos líquidos y su principal objeto es el crecimiento de capital por acumulación de rendimientos diarios, integrado por un número plural de personas determinables.

**LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN:** es el acto por medio del cual se concede autorización al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR para desarrollar en un predio construcciones de acuerdo con el plan de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas del municipio o distrito

**LOTE(S):** es (son) uno (1) lote(s) de terreno(s) ubicado(s) en la KR 15 64B -11 de la ciudad de Bogotá, Identificado(s) con la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s) número(s) 50C-196204 de la oficina de registro de instrumentos públicos de la ciudad de Bogotá Zona Centro donde el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR desarrollará el PROYECTO.

**PUNTO DE EQUILIBRIO:** es el porcentaje de ventas necesarias para el desarrollo del PROYECTO. El punto de equilibrio es establecido por el Representante Legal del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, deberá ser certificado por su contador público y será validado por la FIDUCIARIA.

**PROYECTO:** por proyecto de construcción se entiende la realización de los estudios, diseños, obras y construcciones que se adelantan para la ejecución y terminación de los programas inmobiliarios que se desarrollen sobre el(s) LOTE(S), con sujeción a las licencias de construcción que se expidan para su ejecución. El desarrollo del PROYECTO es por cuenta exclusiva del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR.

**RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA LA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA:** es la radicación que adelanta el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, vendedor de las unidades inmobiliarias, de la solicitud para la enajenación de inmuebles destinados a vivienda con el fin de poder adelantar las actividades relacionadas con la enajenación de los inmuebles en los términos del artículo 71 de la Ley 962 de 2.005, modificado por el artículo 185 del

Decreto 019 de 2012, reglamentado por el Decreto 2 180 del 29 de junio de 2.006, el Decreto 1077 de mayo 26 de 2015 y el Decreto 1783 de 2021.

**SEGUNDA.- OBJETO:** el objeto del presente contrato consiste en que la FIDUCIARIA, en virtud del encargo conferido por el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, realice el recaudo y administración a título de encargo fiduciario de los recursos entregados por los CLIENTES durante la promoción y comercialización del PROYECTO. Para tal efecto la FIDUCIARIA celebrará con los CLIENTES contratos de ENCARGO FIDUCIARIOS DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS, con el propósito de administrar los recursos que éstos entreguen y el compromiso del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR frente a la FIDUCIARIA, de separar las unidades inmobiliarias seleccionadas por los CLIENTES, desde el momento en que éstos formalicen con ésta última el contrato de ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS.

La FIDUCIARIA se compromete con el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR a entregarle a éste o al Patrimonio Autónomo que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR constituya para el desarrollo del PROYECTO, los valores recaudados para el PROYECTO a través de los ENCARGOS FIDUCIARIOS DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS de los CLIENTES, incluidos los rendimientos de éstos, previa la deducción de los gastos incurridos e impuestos a que haya lugar, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha en la cual evidencie que se han cumplido las siguientes condiciones:

1. Que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR cuenta con la radicación de documentos para la enajenación de inmuebles destinados a vivienda, en los términos del artículo 71 de la Ley 962 de 2.005, reglamentado por el Decreto 2.180 del 29 de junio de 2.006 modificado por el artículo 185 del Decreto 019 de 2012, por el Decreto 1077 de 2015 y el Decreto 1783 de 2021, antes de la fecha del término de duración del presente CONTRATO o sus prórrogas si las hubiere. El desembolso de los recursos sólo se hará efectivo una vez hayan transcurrido quince (15) días hábiles siguientes a la presentación de la "*Radicación de Documentos para la Enajenación de Inmuebles Destinados a Vivienda*";
2. Que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR ha obtenido la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN y permisos necesarios vigentes para el desarrollo del PROYECTO;
3. Que el PROYECTO ha alcanzado el punto de equilibrio en ventas el cual es equivalente al 60 % de las unidades inmobiliarias, esto es, 112 de las 186 unidades que lo integran o este mismo porcentaje frente a las unidades que resulten aprobadas en la licencia de construcción. Lo anterior deberá ser certificado por el contador público y el Representante legal del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR;
4. Que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR haya entregado copia de una carta de aprobación, expedida por una entidad crediticia vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, de un crédito constructor vinculado al PROYECTO, o en el evento en que el PROYECTO se construya con recursos diferentes o se opte por otro sistema de financiación, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR deberá presentar a la FIDUCIARIA: (i) Una certificación, suscrita por el Representante Legal y el Contador Público sobre el origen de los recursos; (ii) sus Estados Financieros; (iii) el listado de documentos definido por la FIDUCIARIA en el Anexo del presente contrato.
5. Que haya entregado una certificación que incluya el valor de ventas de las unidades inmobiliarias separadas ante la FIDUCIARIA suscrita por su Representante Legal y Contador Público y el valor actualizado de los costos directos del PROYECTO.
6. Que la FIDUCIARIA haya realizado el análisis al estudio de títulos que permita establecer que la tradición del(es) inmueble(s) sobre el(es) cual(es) se va a desarrollar el PROYECTO no presenta(n) problemas de carácter legal que puedan obstaculizar o impedir el traspaso de la propiedad de las unidades inmobiliarias resultantes a los CLIENTES y que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR presente a la FIDUCIARIA certificado de tradición y libertad del(es) LOTE(S) con fecha de expedición no superior a treinta (30) días; y

7. Que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR tenga actualizados los documentos SARLAFT con una vigencia no superior a un (1) año.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** en los casos en que las condiciones mencionadas, tengan un acaecimiento anterior al plazo estipulado como duración de este CONTRATO, las sumas pendientes de pago que de acuerdo con los plazos y fechas contenidas en el ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS y que en virtud del mismo deberán ser entregadas a la FIDUCIARIA, se pagarán directamente por los CLIENTES al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR o al patrimonio autónomo que éste constituya para el desarrollo del PROYECTO.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** en el evento en que vencido el plazo del CONTRATO y su prórroga si la hubiere, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR no haya solicitado la entrega de los dineros de los contrato de ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS por no haber cumplido con las condiciones establecidas en la presente cláusula, o cuando infiera que el PROYECTO no puede llevarse a cabo, porque las condiciones del mercado y/o de preventas así lo evidencien, deberá informar a los CLIENTES y a la FIDUCIARIA, para que ésta proceda a restituir a los CLIENTES el saldo total de las sumas que éstos hubieren desembolsado de acuerdo con el plan de pagos, junto con los rendimientos obtenidos, previa deducción de los gastos que se hubieren generado. Dicha devolución deberá ser efectuada dentro de los tres (3) días hábiles siguientes contados a partir de la fecha de radicación de solicitud ante la FIDUCIARIA por parte de los CLIENTES.

**PARÁGRAFO TERCERO:** en caso de presentarse un desistimiento por parte de los CLIENTES, una vez cumplidas por parte del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR las condiciones antes mencionadas, este último atenderá directamente tal desistimiento.

**PARÁGRAFO CUARTO:** si de la revisión de los documentos de que trata el numeral sexto (6º) anterior, la FIDUCIARIA evidencia que existe un registro o anotación que se considere pueda imposibilitar el desarrollo del PROYECTO, ésta notificará al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR a efectos que este último adelante los trámites necesarios para su saneamiento, en un plazo no mayor al establecido en la Cláusula Décima Cuarta (Duración) del presente CONTRATO.

**PARÁGRAFO QUINTO:** una vez se evidencie que se cumplieron las condiciones aquí señaladas, la FIDUCIARIA realizará el desembolso al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR o al patrimonio autónomo que éste constituya para el desarrollo del PROYECTO, de la totalidad de los recursos recibidos de parte de los CLIENTES asociados al PROYECTO, quedando aquel como responsable frente a los CLIENTES y a terceros.

**PARÁGRAFO SEXTO:** en el evento en que al momento del cumplimiento de condiciones, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR hubiese constituido un patrimonio autónomo para el desarrollo del PROYECTO, los recursos administrados serán girados a dicho patrimonio autónomo.

**TERCERA.- REQUISITOS PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS:** para que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR separe las unidades inmobiliarias sin que con ello implique la asignación de la unidad inmobiliaria, se requiere previamente dar cumplimiento a los siguientes requisitos:

1. Que el CLIENTE haya constituido un contrato de ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS en la FIDUCIARIA.

2. Que el CLIENTE cumpla de manera estricta con la programación de pagos acordada con el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR la cual hace parte integral del contrato de ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS suscrito por aquel con la FIDUCIARIA.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** en el evento en que el CLIENTE incumpla el plan de pagos, éste podrá si así lo indica el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, perder el derecho a la separación de la unidad inmobiliaria.

No obstante lo anterior si EL(LOS) CLIENTE(S) incumple(n) el plan de pagos, y EL ENCARGANTE COMERCIALIZADOR opta por no solicitar la terminación del contrato de ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS, podrá cobrarle a EL(LOS) CLIENTE(S) intereses de mora a la tasa máxima permitida por la Ley sobre el valor de la cuota o cuotas incumplidas. Dichos intereses serán depositados por EL(LOS) CLIENTE(S) junto con las cuotas conforme a lo señalado en el plan de pagos. Teniendo en cuenta lo anterior, la identificación, facturación, contabilización y la responsabilidad tributaria de las sumas correspondientes a intereses de mora será única y exclusivamente del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR y serán entregadas al mismo únicamente al cumplimiento de los requisitos mencionados en la cláusula segunda. Es importante precisar que la FIDUCIARIA no participa ni tiene injerencia en la determinación y fijación de los intereses de mora.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR declara conocer y aceptar que los CLIENTES deberán completar el proceso de vinculación con la FIDUCIARIA dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha en la que se efectúe la consignación de la cuota de separación de la unidad inmobiliaria, para lo cual estos entregarán la totalidad de los documentos solicitados por el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR de manera oportuna con el fin de culminar el proceso de vinculación en el plazo anteriormente citado. En el evento que el proceso de vinculación de los CLIENTES no se culmine dentro del plazo establecido en el presente Parágrafo, se entenderá que estos desisten de la separación de la unidad inmobiliaria objeto de negociación y el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR estará facultado para disponer de la unidad inmobiliaria a favor de nuevos clientes interesados en la misma.

**PARÁGRAFO TERCERO:** el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR se obliga a realizar todas las actuaciones necesarias y que de él dependan para que se realice la vinculación de los CLIENTES (diligenciado en su integridad el formulario *Nos interesa Conocerlo*, realizado la entrevista y adjuntados los soportes exigidos) dentro del término antes señalado. No obstante lo anterior, en el evento en que no se logre la vinculación de los potenciales CLIENTES, la devolución de los recursos producto de la cuota de separación de la unidad inmobiliaria de aquellos potenciales CLIENTES que no culminaron el proceso de vinculación, será realizada por la FIDUCIARIA a estos.

**CUARTA.- MANEJO DE LOS RECURSOS:** los recursos entregados a través de los contratos de ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS que se celebren en desarrollo del presente CONTRATO, serán manejados por la FIDUCIARIA e invertidos en el FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CONSOLIDAR administrado por ella mientras se destinan al cumplimiento del objeto del CONTRATO. El ENCARGANTE COMERCIALIZADOR declara conocer y aceptar, las características y condiciones del Fondo de Inversión Colectiva Consolidar, las cuales le fueron puestas a su consideración a través de la entrega del prospecto, previamente a la celebración de este CONTRATO.

La información relacionada con el Fondo de Inversión Colectiva (reglamento, ficha técnica, prospecto, rentabilidad diaria, entre otros) se encuentra a disposición del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR en el sitio web [www.fidudavivienda.com](http://www.fidudavivienda.com), para su consulta.

**PARÁGRAFO:** teniendo en cuenta que los recursos correspondientes al primer recaudo de la cuota inicial para la separación de las unidades inmobiliarias por parte de los CLIENTES podrá realizarse a través de datafono, la FIDUCIARIA, una vez reciba la información del recaudo por parte de la adquirencia procederá en el menor tiempo posible a invertir los dineros el Fondo de Inversión Colectiva Consolidar, siempre y cuando el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR haya remitido previamente la información solicitada por la FIDUCIARIA.

**QUINTA. CLÁUSULA PENAL:** será la señalada en el numeral sexto de la carátula del contrato de ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS o en la constancia de apertura o en el documento adicional que suscriban directamente el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR con los CLIENTES, en el evento en que se celebre dicho documento, la cual será acordada directamente entre el CLIENTE y el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR sin intervención alguna de la FIDUCIARIA.

**PARÁGRAFO:** se reitera que la FIDUCIARIA no participa ni tiene injerencia en la determinación y fijación del valor o de los porcentajes de la cláusula penal.

#### SEXTA.- OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LA FIDUCIARIA:

Son obligaciones de la FIDUCIARIA las siguientes:

1. Realizar la apertura de una cuenta bancaria para el recaudo de recursos del PROYECTO a través de datáfono; este último será entregado al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR para su manejo exclusivo en los términos señalados en el presente CONTRATO.
2. Colaborar con el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR en los trámites que este le solicite para la instalación de datafonos en la sala de ventas del PROYECTO, cuyo recaudo corresponderá exclusivamente a los primeros recursos entregados por los CLIENTES para la separación de las unidades inmobiliarias.
3. Celebrar con los CLIENTES los contratos de ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS a través de los cuáles se obligarán a entregar las sumas de dinero acordadas con el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, a fin de separar y adquirir posteriormente una unidad inmobiliaria resultante del PROYECTO.
4. Invertir en el FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CONSOLIDAR, administrada por la FIDUCIARIA, los recursos entregados a través de los encargos fiduciarios que se celebren en desarrollo del presente Contrato.
5. Llevar la contabilidad en la forma establecida para este efecto y de conformidad con la normatividad vigente.
6. Devolver al potencial CLIENTE los recursos recaudados correspondientes al primer recaudo realizado por datáfono para la separación de la unidad inmobiliaria, en el evento en que pasados tres (3) días hábiles siguientes al ingreso de los mismos a la cuenta bancaria destinada para tal fin, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR no haya remitido la información solicitada por la FIDUCIARIA para la vinculación del potencial CLIENTE e identificación de los recursos.
7. Una vez cumplidas las condiciones establecidas, entregar al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR o al Patrimonio Autónomo que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR constituya para el desarrollo del PROYECTO los dineros administrados.
8. Elegir y autorizar el abogado que adelantará el estudio de títulos necesario para determinar la viabilidad para el desarrollo del Proyecto en el(s) LOTE(s).
9. Rendir cuentas de su gestión en los términos estipulados en la cláusula décima séptima del presente contrato.
10. Informar a los CLIENTES a través de los informes semestrales las prórrogas, tanto la automática como las adicionales, si las llegare a haber.
11. Remitir copia del presente contrato a los CLIENTES al correo electrónico registrado, una vez perfeccionados los contratos de ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES

INMOBILIARIAS, es decir, surtido el proceso de vinculación y entregados los primeros recursos de la cuota inicial para la separación de las unidades inmobiliarias por parte de los CLIENTES.

Son derechos de la FIDUCIARIA los siguientes:

1. Exigir al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, a los CLIENTES y a las demás personas que se vinculen a la ejecución del presente Contrato y el cumplimiento de las obligaciones que contraen por virtud del mismo.
2. Percibir la comisión pactada.
3. Abstenerse de recibir recursos de los CLIENTES en el evento en que los mismos se encuentren en Listas de Cautela.
4. Descontar de las sumas a desembolsar, el valor de las comisiones fiduciarias adeudadas.
5. Los demás reconocidos por la ley o en el presente Contrato.

**SÉPTIMA.- OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL ENCARGANTE COMERCIALIZADOR:** el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR dentro del presente Contrato tendrá las siguientes obligaciones:

1. Comunicar a los CLIENTES las modificaciones técnicas del PROYECTO inmobiliario que se presenten durante la etapa de Preventas correspondientes a ajustes o requerimientos que formulen las autoridades competentes al expedir la licencia de construcción, para que en el evento en que los CLIENTES no estén de acuerdo con dichas modificaciones puedan desistir de su vinculación, sin que esto genere ningún tipo de sanción ni penalidad para los CLIENTES y remitir certificación a la FIDUCIARIA frente a que se presentó oportunamente dicha información a todos los CLIENTES.
2. Comunicar a los CLIENTES cualquier modificación a las condiciones establecidas en la carátula del contrato de ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS y suscribir un otrosí con estos últimos en constancia de aceptación de los cambios efectuados.
3. Permitir a los CLIENTES, a través del datáfono, únicamente el primer recaudo de recursos que correspondan a la separación de la unidad inmobiliaria.
4. Informar a los CLIENTES que los recursos recaudados a través de datáfono, solamente serán invertidos por la FIDUCIARIA en el Fondo de Inversión Colectiva Consolidar hasta tanto el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR remita la información solicitada.
5. Informar a los CLIENTES que se trata de un encargo fiduciario más no de una promesa de compraventa o de una promoción de unidad inmobiliaria. Igualmente, explicar los riesgos y condiciones del negocio que se celebra y los compromisos, derechos y deberes que adquieren con la firma del contrato de ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS.
6. Informar a los CLIENTES que pueden acercarse a la FIDUCIARIA para que les sean restituidas las sumas consignadas por ellos en el ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS, previa deducción de los gastos e impuestos a que haya lugar; en el evento en que vencido el plazo del contrato y su prórroga, si la hubiere, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR no haya solicitado la entrega de los dineros del encargo, de acuerdo con las condiciones establecidas en la Cláusula Segunda de este Contrato, o que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR infliera que el PROYECTO no puede llevarse a cabo, porque las condiciones del mercado y/o preventas así lo evidencian.
7. Abstenerse de recibir directamente o por intermedio de terceros, dinero, aportes, cuotas o anticipos de los CLIENTES.
8. Informar a la FIDUCIARIA para que restituya las sumas consignadas por los CLIENTES en los encargos fiduciarios, previa deducción de los gastos, de acuerdo con los eventos mencionados en el numeral 6 de

esta cláusula. La FIDUCIARIA deberá restituir los recursos dentro de los tres (3) días hábiles siguientes contados a partir de la fecha de solicitud por parte de los CLIENTES.

9. Realizar las gestiones y trámites necesarios para la vinculación de los potenciales CLIENTES.
10. Suministrar y diligenciar los documentos exigidos por las normas legales vigentes sobre la prevención de lavado de activos y actualizar dicha información mínimo en forma anual o cuando ésta le sea requerida. El ENCARGANTE COMERCIALIZADOR será responsable de la veracidad de la información que envíe a la FIDUCIARIA.
11. Remitir a los CLIENTES una comunicación informando las prórrogas a realizar al presente contrato, en el evento que las llegare a haber y las razones que dieron lugar a ellas, para que estos últimos, dentro del término establecido por el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, manifiesten su intención de continuar o desistir del negocio.
12. Remitir a la FIDUCIARIA, previo a cualquier suscripción de prórrogas, en el evento que las llegare a haber, una certificación suscrita por su representante legal en donde informe los términos de las comunicaciones señaladas en el numeral precedente y que se ha informado a todos los CLIENTES vinculados al PROYECTO.
13. Adelantar el proceso de control de cartera y realizar los cobros correspondientes, en el evento en que se presente incumplimiento en los plazos pactados entre el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR y los CLIENTES.
14. Solicitar autorización a la FIDUCIARIA para cualquier modificación en el código único y/o en la cuenta de recaudo asociada al datáfono durante la vigencia del presente CONTRATO.
15. Indicar a la FIDUCIARIA el término aproximado de duración de la construcción del Proyecto.
16. Indicar a los CLIENTES que los recursos destinados a la separación de las unidades inmobiliarias, deben ser entregados únicamente a la FIDUCIARIA.
17. Entregar a la FIDUCIARIA copia de la publicidad que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR adelante para promocionar el PROYECTO.
18. Ofrecer a los CLIENTES hasta el total de inmuebles de los que consta el PROYECTO, sin dar lugar a exceso en la separación de los mismos a través de la constitución de encargos fiduciarios.
19. Suscribir los contratos de ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS, por medio de los funcionarios que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR haya facultado para tal efecto. El ENCARGANTE COMERCIALIZADOR se compromete con la FIDUCIARIA a que los mencionados contratos sólo podrán ser suscritos por las personas debidamente habilitadas para ello.
20. Entregar a la FIDUCIARIA certificación de la constitución del PATRIMONIO AUTÓNOMO para el desarrollo del PROYECTO, emitida por la sociedad fiduciaria que actúe como vocera y administradora del mismo, en los eventos en que aplique, para que la FIDUCIARIA proceda con la entrega de los recursos una vez cumplidas las condiciones establecidas en la Cláusula Segunda "Objeto" del presente Contrato.
21. Suministrar a los CLIENTES información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las unidades inmobiliarias, en los términos establecidos en la ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor.
22. Ser responsable ante los CLIENTES del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en el numeral 2º del artículo 2º de la Ley 1796 de 2016, en concordancia, con la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio, teniendo en cuenta que la FIDUCIARIA no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor, ni enajenador de proyectos inmobiliarios.
23. Remitir a la Fiduciaria los soportes, documentos e información necesaria para realizar los registros contables correspondientes, así como para el cumplimiento de las obligaciones de entrega de información a los CLIENTES.

24. Responder ante la FIDUCIARIA por cualquier contingencia judicial o extrajudicial que se llegare a presentar en su contra con ocasión de las instrucciones impartidas en desarrollo del presente CONTRATO y de cada uno de los contratos de ENCARGO FIDUCIARIO DE INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS.
25. Responder patrimonialmente por cualquier multa, sanción o indemnización que se genere a cargo de la FIDUCIARIA, con ocasión de las instrucciones impartidas en desarrollo del presente CONTRATO y de cada uno de los contratos de ENCARGO FIDUCIARIO DE INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS.
26. Notificar inmediatamente a la FIDUCIARIA sobre: (i) Cualquier cambio normativo aplicable al sector económico al que pertenezca el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, que afecte o pueda afectar la administración del presente CONTRATO, la ejecución del mismo y los supuestos sobre los cuales se estructuró; o (ii) Cualquier modificación en los estatutos sociales o en los documentos constitutivos que afecten o puedan afectar la legalidad del presente CONTRATO.
27. Remitir mensualmente a la FIDUCIARIA, dentro de los diez (10) primeros días hábiles de cada mes, un informe en el formato definido por ésta que contendrá el estado de cartera de los CLIENTES del mes inmediatamente anterior.

El ENCARGANTE COMERCIALIZADOR dentro del presente CONTRATO tendrá los siguientes derechos:

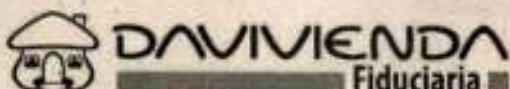
1. Exigir a la FIDUCIARIA el cumplimiento de sus obligaciones.
2. Exigir a la FIDUCIARIA la rendición de cuentas de acuerdo con lo establecido sobre el particular en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.
3. Los demás reconocidos por la ley o en el presente Contrato.

**OCTAVA.- BIENES:** los bienes que conforman el presente Contrato, son:

1. Los recursos entregados por los CLIENTES, los cuales serán invertidos en el FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CONSOLIDAR administrado por la FIDUCIARIA. Para que estos recursos sean recibidos, los CLIENTES deberán ser aceptados por la FIDUCIARIA con arreglo a sus procedimientos de vinculación y verificación de procedencia y origen lícito de fondos. Los recursos serán administrados por la FIDUCIARIA en el FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CONSOLIDAR hasta tanto se evidencien las condiciones establecidas en la cláusula Segunda "Objeto" del presente Contrato.
2. Los rendimientos que se generen por la administración de los recursos en el FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CONSOLIDAR, que estarán destinados al cumplimiento del Objeto del presente Contrato; no obstante la FIDUCIARIA no garantiza rendimientos sobre los recursos administrados. En el evento en que no se acremente por parte del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR el cumplimiento de las condiciones establecidas dentro del término establecido para este efecto, los rendimientos generados serán entregados a los CLIENTES junto con las sumas por ellos entregadas.

**NOVENA.-RECEPCIÓN DE CUOTAS:** la recepción de las cuotas correspondientes al mencionado plan de pagos, será realizada por la FIDUCIARIA en los canales que ella determine para tal efecto.

**PARÁGRAFO:** la FIDUCIARIA no se responsabiliza por la gestión de cobro de las cuotas previstas en el plan de pagos por parte del CLIENTE que ha separado unidades inmobiliarias mediante la constitución de un contrato de ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS.



**DÉCIMA.- ENTREGA DE DINEROS:** los dineros objeto del contrato de ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS serán entregados al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR o al patrimonio autónomo que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR constituya para el desarrollo del PROYECTO, en la forma como se indicó en la cláusula segunda de presente contrato, previas las deducciones de las comisiones pactadas en el mismo que se encuentren pendientes de pago.

Así mismo, la FIDUCIARIA podrá deducir, el valor de los costos en que a cualquier título incurra en la ejecución del presente contrato o para la defensa de los bienes fideicomitidos.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** la FIDUCIARIA informará a los CLIENTES a través de la rendición final de cuentas el acaecimiento de las condiciones para el desembolso de los recursos o su incumplimiento.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** los rendimientos que se generen por la inversión de los recursos en el FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CONSOLIDAR no serán imputables al precio de unidades inmobiliarias y el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR los registrará como un ingreso del patrimonio autónomo que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR constituya para el desarrollo del PROYECTO o del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, según corresponda.

**PARÁGRAFO TERCERO:** una vez realizada la entrega de los recursos en los términos mencionados anteriormente, la FIDUCIARIA procederá a cancelar la cuenta bancaria dispuesta para el recaudo de recursos a través de datáfono.

**DÉCIMA PRIMERA.- RESPONSABILIDAD:** las obligaciones que asume la FIDUCIARIA son de medio y no de resultado y su responsabilidad se limita única y exclusivamente a la administración de los recursos vinculados al presente Contrato, de acuerdo con las instrucciones impartidas por el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR. En consecuencia se excluyen expresamente las obligaciones relativas a la realización y terminación de la construcción, al cumplimiento de las especificaciones de la obra y los compromisos relativos a la calidad y al precio de las unidades que integran el PROYECTO y los demás riesgos relacionados con la ejecución del PROYECTO, los cuales serán responsabilidad exclusiva del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR. Igualmente se deja constancia de que la FIDUCIARIA no asume obligaciones frente al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, a los CLIENTES y a terceros, distintas de las expresamente previstas en el presente Contrato.

**PARÁGRAFO.- ADVERTENCIA:** en los eventos que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR no remita en los tiempos establecidos la información de los CLIENTES para la vinculación de los mismos e inversión de los recursos en el FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CONSOLIDAR o que los CLIENTES informen desconocer el procedimiento de recaudo de los recursos previo a la inversión de los mismos, será responsabilidad exclusiva del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR frente a los CLIENTES de la imposibilidad de invertir los recursos en el fondo mencionado.

Asimismo, la FIDUCIARIA no se hará responsable ante los CLIENTES ni ante el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR de los resultados financieros de las inversiones realizadas por el FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CONSOLIDAR, dado que la naturaleza de la obligación que asume tiene el carácter de medio y no de resultado. En consecuencia, no garantiza rendimientos fijos por valorización de los activos que integran el FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CONSOLIDAR; así mismo los riesgos envueltos en las inversiones del FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CONSOLIDAR corresponden en su integridad al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, en los casos en que se evidencie que éste último cumplió las condiciones enunciadas en la cláusula segunda.

**DÉCIMA SEGUNDA.- PROGRAMAS PUBLICITARIOS:** en los avisos publicitarios que realice el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR por su propia cuenta para promocionar el proyecto de construcción, en los cuales se haga mención de la gestión que realiza la FIDUCIARIA, se deberá incluir la siguiente información:

1. Precisar en la campaña publicitaria, que el tipo de contrato mediante el cual se instrumenta el negocio con los clientes, es un **ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS**.
2. La siguiente leyenda: "FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. ADELANTA LAS LABORES DE ADMINISTRACIÓN DE LOS RECURSOS DE LOS INTERESADOS EN ADQUIRIR UNIDADES INMOBILIARIAS. LAS OBLIGACIONES QUE ASUME TIENEN EL CARÁCTER DE OBLIGACIONES DE MEDIO Y NO DE RESULTADO".
3. Por otra parte, deberá anotarse que "FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. ES UNA ENTIDAD VIGILADA POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA".

**PARÁGRAFO PRIMERO:** en la publicidad y promoción que realice el **ENCARGANTE COMERCIALIZADOR** debe determinarse claramente la gestión a desarrollar por parte de la **FIDUCIARIA**; no pueden aparecer expresiones tales como "con el respaldo de **FIDUCIARIA DAVIVIENDA**" o similares, sin que se especifique en qué consiste el apoyo o respaldo.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** el arte correspondiente a los logotipos de la **FIDUCIARIA** que se entrega al **ENCARGANTE COMERCIALIZADOR** hará parte integral del presente Contrato.

**PARÁGRAFO TERCERO:** el **ENCARGANTE COMERCIALIZADOR** se obliga a indemnizar a la **FIDUCIARIA** por los perjuicios que le pueda ocasionar en el incumplimiento de lo dispuesto en esta cláusula, así como por el uso inadecuado que realice del arte correspondiente a los logotipos de la **FIDUCIARIA**.

**PARÁGRAFO CUARTO:** el **ENCARGANTE COMERCIALIZADOR** se obliga a dar cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Externa No.029 de 2014.

**DÉCIMA TERCERA.- REMUNERACIÓN:** el **ENCARGANTE COMERCIALIZADOR** pagará a la **FIDUCIARIA** por sus servicios, la suma mensual anticipada equivalente a **UNO PUNTO CINCO SALARIO(S) MÍNIMO(S) MENSUAL(ES) LEGAL(ES) VIGENTE(S) (1.5 SMMLV)** previa la presentación de la correspondiente factura de cobro.

A partir de la apertura del primer contrato de **ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS** esta comisión se cobrará de la siguiente manera:

1. Para el mes de la apertura del primer contrato de **ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS**, la comisión de administración se calculará sobre la fracción del mes vigente por terminar.
2. Para los siguientes meses y durante la vigencia del presente contrato, se cobrará la totalidad de la comisión fiduciaria hasta la liquidación del mismo.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** a estas comisiones se les cobrará el Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.) de conformidad con lo establecido en las normas tributarias vigentes.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** la **FIDUCIARIA** remitirá al correo electrónico **CONTABILIDAD@GRUPOACCANTO.COM** las facturas electrónicas que genere por concepto de comisiones fiduciarias u otros cobros que llegue a realizar. En el evento en que esa información se modifique, el **ENCARGANTE COMERCIALIZADOR** notificará el cambio a la **FIDUCIARIA** por lo menos con 10 días calendario de antelación al cierre del mes anterior al que se deba adoptar dicho cambio. Esta modificación no dará lugar a la suscripción de un Otro(s) al presente contrato.

**PARÁGRAFO TERCERO:** cualquier gestión adicional, diferente a las originalmente establecidas en el presente contrato, será cobrada en forma independiente, y la comisión respectiva se pactará de común acuerdo entre las partes.

**PARÁGRAFO CUARTO:** en caso de retardo en el pago de las comisiones anteriormente señaladas, la FIDUCIARIA estará facultada para liquidar intereses de mora a la tasa máxima permitida por la ley.

**DÉCIMA CUARTA.- DURACIÓN:** el término de duración del presente Contrato será de 36 meses, contados a partir de la fecha de su suscripción. En el evento en que se soliciten prórrogas, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR deberá enviar comunicación a los CLIENTES explicando las razones por las cuales se requiere dicha prórroga, quedando los CLIENTES facultados para desistir de la negociación en el evento en que no estén de acuerdo con la misma y frente a lo cual deberán proceder a solicitar los recursos y sus rendimientos, si los hubiere, menos los impuestos y retenciones en la fuente que correspondan, sin que se les aplique ningún tipo de penalidad.

**DÉCIMA QUINTA.- TERMINACIÓN DEL CONTRATO:** el presente Contrato terminará por las siguientes causas:

1. Por haberse cumplido plenamente su objeto.
2. Por imposibilidad absoluta de cumplir su objeto.
3. Por disolución de la entidad fiduciaria.
4. Por vencimiento del término estipulado.
5. Por incumplimiento del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR en la actualización de la información en forma veraz y verificable de acuerdo con lo establecido por las normas que tratan sobre prevención y lavado de activos.
6. Por las causales consagradas en las normas del Código de Comercio que correspondan a su naturaleza.
7. Por no haberse realizado la apertura de encargos fiduciarios correspondientes al PROYECTO dentro de los seis (6) meses siguientes a la firma del presente Contrato.
8. Por mutuo acuerdo entre las partes.

**DÉCIMA SEXTA.- CLÁUSULA SARLAFT:** en el evento en que una vez firmado el presente contrato, se establezca que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, su(s) representante(s) legal(es), apoderado(s), o alguno de sus socios o administradores, ha sido incluido en alguna lista restrictiva nacional o internacional en la que se publiquen los datos de las personas a quienes se les haya iniciado proceso judicial, o que ha sido condenado por las autoridades nacionales o internacionales, o vinculado de manera directa o indirecta con actividades ilícitas tales como narcotráfico, terrorismo, lavado de activos, tráfico de estupefacientes, secuestro extorsivo y trata de personas entre otras, la FIDUCIARIA puede dar por terminado el presente contrato, sin que por ello se genere incumplimiento alguno. En virtud de lo anteriormente expuesto, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR se compromete a: (i) mantener actualizada la información reportando de manera inmediata cualquier cambio de la misma, (ii) autorizar a la FIDUCIARIA a confirmar la veracidad de la información a través de los medios que considere convenientes.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR realizará las entrevistas de conocimiento al cliente en los términos y condiciones establecidos en las políticas que enmarcan el sistema de administración del riesgo del lavado de activos y financiación del terrorismo SARLAFT de la FIDUCIARIA, como complemento al diligenciamiento del documento denominado "Nos interesa conocerlo cuéntenos de usted" correspondiente a cada uno de los CLIENTES. Para tal efecto, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR empleará sus funcionarios quienes deberán estar previamente capacitados por la FIDUCIARIA, a través del material entregado para desarrollar dicha

actividad. Responsabilidad que se entenderá cumplida con la firma del funcionario del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR en los documentos "Nos interesa conocerlo cuéntenos de usted" correspondiente a cada uno de los CLIENTES. Por tal motivo, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, se compromete a realizar las actividades descritas en el presente parágrafo, con la mayor diligencia y cuidado, atendiendo los lineamientos suministrados por la FIDUCIARIA para este efecto.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR declara saber, conocer y aceptar que la FIDUCIARIA realizará el respectivo proceso de Conocimiento de CLIENTES teniendo como base las entrevistas realizadas por el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR en los términos arriba señalados, y que como consecuencia del mencionado proceso, la FIDUCIARIA podrá abstenerse de vincular o en su defecto realizar el respectivo proceso de desvinculación de los CLIENTES en los siguientes casos:

- a. Cuando se evidencie que los CLIENTES han sido incluidos en alguna lista de características iguales o similares a la OFAC u ONU, incluidas estas, o en cualquier otra lista nacional o internacional en la que se publiquen los datos de las personas a quienes se les haya iniciado proceso judicial, o que han sido condenados por las autoridades nacionales o internacionales, o vinculados de manera directa o indirecta con actividades ilícitas vinculadas al Lavado de Activos, Financiación del Terrorismo y delitos conexos.
- b. En el evento en que en el plazo establecido por la FIDUCIARIA, los CLIENTES no entreguen la información adicional requerida por ésta para tal efecto.
- c. Cuando el CLIENTE suministre información errada, inexacta y/o falsa en cualquier momento de la relación comercial. En los anteriores casos, los encargos no se tomarán como parte del punto de equilibrio señalado en la cláusula segunda de este contrato y se iniciará proceso de desvinculación dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en la cual venga el término otorgado para la entrega de documentos para aquellos clientes que previamente habían sido vinculados.

**DÉCIMA SÉPTIMA.- CLÁUSULA FATCA – CRS:** El ENCARGANTE COMERCIALIZADOR manifiesta que a través del presente contrato se le está informando por parte de la FIDUCIARIA, que existen acuerdos de intercambio de información suscritos con los Estados Unidos y los países afiliados a la OCDE, desarrollada por las resoluciones 060 de 2015 y 119 de 2015 emitidas por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales - DIAN, y bajo los términos de la Ley FATCA (Foreign Account Tax Compliance Act.) y de CRS (Common Reporting Standard) de la OCDE (Organización de Cooperación y Desarrollo Económico). En consecuencia, se autoriza a la FIDUCIARIA que en cumplimiento de dichos acuerdos y las resoluciones mencionadas, se reporte a la autoridad competente la calidad de impactado. Adicionalmente, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR se compromete a informar inmediatamente a la FIDUCIARIA, cualquier cambio de circunstancias en la información.

Así mismo, la FIDUCIARIA se abstendrá de aprobar aquellas vinculaciones de personas a las cuales se les evidencie de acuerdo con el diligenciamiento del Formato "Nos Interesa Conocerlo cuéntenos de usted" que tienen la calidad de "U.S. Person" (Impactado bajo los términos de la Ley FATCA Foreign Account Tax Compliance Act), y/o es impactada por la ley CRS (Common Reporting Standard) de la OCDE (Organización de Cooperación y Desarrollo Económico) y los países afiliados a la OCDE y no certifiquen la calidad "U.S. Person" o impactado por la Ley CRS por lo tanto no se tomarán como parte del punto de equilibrio señalado en la cláusula tercera de este contrato. En el evento que la solicitud de vinculación provenga de una persona con calidad "U.S. Person" o sea impactada por la Ley CRS, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR deberá remitir al CLIENTE a una oficina del Banco Davivienda S.A. para que se realice su respectiva vinculación.

**PARÁGRAFO:** la FIDUCIARIA realizará la debida diligencia y proceso de conocimiento de CLIENTES teniendo como base las entrevistas realizadas por el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR en los términos arriba señalados, y que como consecuencia del mencionado proceso, ésta podrá abstenerse de vincular o desvincular al CLIENTE

**DÉCIMA OCTAVA.- RENDICIÓN DE CUENTAS:** la FIDUCIARIA rendirá cuentas comprobadas de su gestión, mínimo cada seis (6) meses o antes en caso de ser necesario, mediante el envío de una memoria al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR en la cual se indique en forma detallada las gestiones programadas y realizadas por la FIDUCIARIA, la misma se presentará de acuerdo con lo establecido en la Circular Externa No. 029 de 2014, expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

**DÉCIMA NOVENA.- LIQUIDACIÓN:** a la terminación del presente Contrato y dentro de los siguientes cuarenta y cinco (45) días hábiles, la FIDUCIARIA presentará al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR, la rendición final detallada del estado de las inversiones y rendimientos, y en general la información contable y financiera que requiera para comprobar su estado de cuenta, junto con el proyecto del acta de liquidación. Si dentro de los quince (15) días hábiles siguientes el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR no presenta reparo alguno a la rendición final o no suscribe y remite el acta de liquidación, la FIDUCIARIA entenderá que acepta la rendición final de cuentas y podrá unilateralmente suscribir el acta de liquidación.

**VIGÉSIMA.- REPORTE Y CONSULTA A OPERADORES DE BANCOS DE DATOS:** el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR autoriza a la FIDUCIARIA expresa e irrevocablemente para que consulte y reporte a los Operadores de Bancos de Datos, toda la información referente a su comportamiento como cliente de la entidad y al estado de las obligaciones a su cargo que se desprenden del presente Contrato. La autorización también comprende el que la FIDUCIARIA pueda solicitar referencias sobre las relaciones comerciales del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR con el sistema financiero.

**PARÁGRAFO PRIMERO: AUTORIZACIÓN PARA LA UTILIZACIÓN DE LOS DATOS PERSONALES:** el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR autoriza a la FIDUCIARIA, para que utilice los datos suministrados a la celebración del presente contrato, a través de los canales de atención presenciales y no presenciales, para las siguientes finalidades indispensables, relacionadas y requeridas para la existencia de nuestro vínculo contractual: (i) Desarrollo de los procesos que se requieran para la adecuada prestación de los productos y/o servicios contratados; (ii) evaluar, mantener, mejorar y profundizar la relación contractual, incluyendo el envío de información sobre eventos, novedades, promociones, publicidad y programas de fidelidad, mediante el uso de correo electrónico, correo postal, teléfono fijo, celular, fax, SMS, MSM, redes sociales o medios similares, y (iii) desarrollar e implementar herramientas de prevención de fraudes.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** la FIDUCIARIA manifiesta que el tratamiento de los datos personales suministrados por el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR se realizará conforme a lo consagrado por la Ley 1266 de 2008 y demás normas que la complementen, modifiquen, adicionen o sustituyan.

**PARÁGRAFO TERCERO:** en el evento en que la ENCARGANTE COMERCIALIZADOR considere necesario presentar peticiones, quejas o reclamos frente al tratamiento de sus datos que se hayan recogido en bancos de datos de acuerdo con la Ley 1266 de 2008 y todas aquellas normas que la modifiquen, complementen y/o sustituyan deberá interponerlos directamente ante la FIDUCIARIA. En el evento en que las peticiones, quejas o reclamos no sean atendidos o considere que han sido atendidos desfavorablemente, podrá si lo considera pertinente, acudir ante la Superintendencia Financiera de Colombia.

**VIGÉSIMA PRIMERA.- DOMICILIO CONTRACTUAL Y ARREGLO DE DIFERENCIAS:** Las partes fijan como domicilio contractual del presente contrato para todos los efectos legales, la ciudad de Bogotá, D.C. En el evento de requerirse, durante la ejecución del presente contrato, reuniones a las que deba asistir la FIDUCIARIA, estas se realizarán en sus oficinas en la ciudad de Bogotá D.C.

Las diferencias que surjan entre las partes con ocasión de la celebración, ejecución, interpretación, terminación o liquidación de este contrato podrán ser resueltas libremente mediante: (i) mecanismos de autocomposición, tales como la negociación directa, o, (ii) justicia ordinaria, o, (iii) Delegatura de Funciones Jurisdiccionales de la Superintendencia Financiera de Colombia.

**VIGÉSIMA SEGUNDA.- INFORMACIÓN DE RIESGOS:** en cumplimiento de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, la FIDUCIARIA ha advertido al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR sobre la existencia de riesgos financieros, operativos, tecnológicos, factor humano, legales, reputacionales, limitaciones técnicas y demás aspectos que son propios y generales de los contratos fiduciarios, e inherentes a los bienes y servicios que hacen parte del objeto del presente Contrato. De igual forma, la FIDUCIARIA manifiesta que cuenta con procedimientos y mecanismos implementados que le permiten efectuar el seguimiento y actualización de los riesgos planteados y asociados al negocio, garantizando así que se cuenta con políticas y estándares establecidos por la FIDUCIARIA para la gestión de los mismos. Por lo tanto, se deja claramente establecido que la FIDUCIARIA realizará todas las gestiones tendientes al cumplimiento de las obligaciones que sean adquiridas, pero en ningún momento estará obligada a asumir con recursos propios, financiación alguna derivada del presente Contrato.

Asimismo, la FIDUCIARIA manifiesta que cuenta con los sistemas de administración de riesgos a los cuales se encuentran sometidos los negocios fiduciarios celebrados, en virtud de la aplicación de las normas vigentes en esta materia.

**VIGÉSIMA TERCERA.- MÉRITO EXECUTIVO:** las partes acuerdan que el presente Contrato presta mérito ejecutivo y copia del mismo junto con las facturas de cobro por comisiones o gastos del mismo, constituirán título ejecutivo suficiente para que la FIDUCIARIA pueda hacer exigible por la vía judicial el cumplimiento de las facturas insolutas por tales conceptos, a cargo del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR.

**VIGÉSIMA CUARTA.- DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO:** para efectos de la atención de cualquier queja, reclamación o denuncia que el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR considere debe hacerle a la FIDUCIARIA en virtud del presente Contrato, lo podrá hacer directamente en las oficinas de ésta o a través del correo electrónico contactenos@davivienda.com. Así mismo podrá acudir al Defensor del Consumidor Financiero designado por la FIDUCIARIA, doctor ANDRÉS AUGUSTO GARAVITO COLMENARES en la Avenida 19 # 114-09 Oficina 502, en el horario de atención: lunes a viernes de 8:00 am a 5:00 pm, al correo electrónico [defensorfiduciariadavivienda@pgabogados.com](mailto:defensorfiduciariadavivienda@pgabogados.com) o a través de la página web <https://www.defensoriapgabogadosasociados.com/> La forma y términos de las reclamaciones o quejas a que haya lugar ante el Defensor, están definidos en las normas legales y reglamentarias sobre la materia, información que puede ser consultada en nuestra página web [www.fiduvivienda.com](http://www.fiduvivienda.com). Igualmente se precisa que los trámites ante el Defensor son gratuitos y las decisiones de éste no son obligatorias para las partes.

**VIGÉSIMA QUINTA.- DIRECCIÓN PARA NOTIFICACIONES:** las partes recibirán notificaciones en las siguientes direcciones: el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR en CALLE 93 B # 18-12, Bogotá D.C. y la FIDUCIARIA en la Avenida. El Dorado No. 68 B – 85 Piso 2º de la ciudad de Bogotá D.C.

**VIGÉSIMA SEXTA.**- 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 transnacional.

**VIGÉSIMA SÉPTIMA.- DECLARACIÓN:** el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR declara que conoce y acepta el contenido de los contratos de ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS, contrato de adhesión sujeto a revisión y aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2022148892-006-000, en especial frente a las obligaciones y derechos que de dicho contrato surgen para el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR.

Para mayor información del presente negocio fiduciario, lo invitamos a revisar la cartilla informativa dispuesta por la Superintendencia Financiera de Colombia en la siguiente ruta: [www.fidudavivienda.com](http://www.fidudavivienda.com): Educación Financiera/Cartilla de negocios fiduciarios inmobiliarios/Click.

Las Partes declaran que los contratos de ENCARGO FIDUCIARIO DE ADHESIÓN E INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS que se celebren a través de apertura virtual, se entenderán suscritos por el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR mediante el mecanismo de firma electrónica mediante acuerdo, el cual se refiere a la inclusión del NIT del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR en el documento denominado "Constancia de Apertura".

**VIGÉSIMA OCTAVA.- INDEMNIDAD.**- El ENCARGANTE COMERCIALIZADOR mantendrá indemne a la FIDUCIARIA, sus accionistas, funcionarios, directores y/o empleados, de todas las pérdidas y/o daños directos materializados contra la FIDUCIARIA, incluyendo sin limitarse a multas, sanciones y/o similares emitidas por cualquier autoridad, ente de control o supervisión. La indemnidad se mantendrá, durante la ejecución de la relación contractual, e incluso posteriormente a la liquidación del presente CONTRATO. Esta se hará extensiva a cualquier reclamación, acción, o decisiones judiciales, en que incurra la FIDUCIARIA en virtud de: (i) la celebración de este CONTRATO, y el cumplimiento de las obligaciones de la FIDUCIARIA bajo el mismo; (ii) la veracidad de las declaraciones y/o garantías otorgadas por el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR; y (iii) el incumplimiento de las obligaciones del ENCARGANTE COMERCIALIZADOR.

Ante cualquier pérdida o daño materializado que sufra y/o pueda sufrir la FIDUCIARIA por los eventos descritos anteriormente, la FIDUCIARIA llamará en garantía al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR quien se obliga a intervenir en los procedimientos aplicables, y a responder patrimonialmente por dichas pérdidas o daños que se generen a cargo de la FIDUCIARIA por tales contingencias, pagando la totalidad de los valores correspondientes, o reembolsándolos a la FIDUCIARIA.

Para todos los efectos y cobro generado por los anteriores conceptos en que eventualmente incurra la FIDUCIARIA, el ENCARGANTE COMERCIALIZADOR reconoce y acepta que es título que presta mérito ejecutivo, ante cualquier clase de autoridad, la cuenta de cobro que genere la FIDUCIARIA, de la cual dará traslado al ENCARGANTE COMERCIALIZADOR para que un término máximo de Tres (3) días hábiles reembolse los valores adeudados o de lo contrario la FIDUCIARIA se reservará el inicio de toda acción judicial que considere para recaudar los mismos.

**VIGÉSIMA NOVENA.- VALIDEZ DE LA FIRMA ELECTRÓNICA:** las Partes reconocen y aceptan que las firmas plasmadas en el presente Contrato, son confiables y vinculantes para obligarlas legal y contractualmente en relación con el contenido del presente Contrato y tienen la misma validez y los mismos efectos jurídicos de la firma manuscrita.

De conformidad con lo anterior, las Partes declaran:

1. Que los datos de creación de cada firma corresponden única y exclusivamente al firmante quien tiene capacidad jurídica para comprometer a la sociedad.
2. Que el firmante registrado es quien tiene y tendrá acceso a los datos de creación de la firma.
3. Que los firmantes actuando en representación de cada una de las Partes tienen plenas facultades legales y estatutarias para obligarlas mediante firma electrónica y no requieren de autorización adicional para ello.

**TRIGÉSIMA.- OBLIGACIONES DE LOS FIRMANTES:** Con el propósito de proteger la autenticidad, integralidad, validez e inviolabilidad de la firma electrónica y del presente contrato; de conformidad con la Ley 527 de 1.999 y el Decreto 2364 de 2.012 los firmantes se obligan a:

1. Mantener el control y custodia exclusiva sobre los datos de creación de la firma.
2. Garantizar que sus datos de creación de firma no sean utilizados por terceros, en forma no autorizada.
3. Dar aviso inmediato a la otra parte sobre cualquier efecto material adverso que dé lugar a que los datos de creación de la firma sean cuestionados, repudiados y/o queden en entredicho, amenazando la confiabilidad e integridad de los mismos.

**TRIGÉSIMA PRIMERA.- PERFECCIONAMIENTO Y VIGENCIA.** Una vez leido y comprendido se suscribe por las partes y se entiende acordado y celebrado el presente contrato el día en que quede firmado por las dos partes, es decir, una vez firme el **ENCARGANTE COMERCIALIZADOR** y la **FIDUCIARIA**, sin la suscripción o firma ya sea física (manuscrita) o electrónica de este documento por las dos partes no tendrá validez este contrato, no obstante, dicha firma podrá hacerse en momentos diferentes, sin embargo, la fecha de suscripción será la correspondiente al día en que quede firmado por las dos partes. En caso de realizarse la firma de manera electrónica, ver el certificado de las firmas.

#### LA FIDUCIARIA

Firmado por Carolina cevallos  
el 2024-10-09 17:05:08 GMT

**FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**  
**CAROLINA CEVALLOS CASTILLO**  Jr.  
A.D.G. Representante Legal  JV.

#### EL ENCARGANTE COMERCIALIZADOR

Firmado por Alejandro Poveda  
el 2024-10-09 13:48:28 GMT

**64 ESTORIAS CONSTRUCCIONES SAS**  
**ALEJANDRO POVEDA LARA**  
Representante Legal Principal  y.d.

**Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliario de Administración de Recursos y Pagos****Fideicomiso 64 Estorias**

Entre los suscritos, de una parte:

- i) Alejandro Poveda Lara**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 1.072.717.407, quien actúa en calidad de Representante Legal de **64 Estorias Construcciones S.A.S.**, sociedad comercial legalmente constituida mediante Documento Privado de Asamblea de Accionistas del seis (06) de agosto de dos mil veinticuatro (2024), debidamente inscrita el ocho (08) de agosto de dos mil veinticuatro (2024) bajo el Número 03146731 del Libro IX, identificada con NIT. 901.858.361-5, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., documento que se adjunta para que haga parte integrante del presente **Contrato** (Anexo No. 1), sociedad que en adelante se denominará el **Fideicomitente Gerente y Desarrollador**.
- ii) Johan Sebastián Cubillos Mejía**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 1.026.286.694, quien actúa en calidad de Primer Suplente del Gerente General y Representante Legal Suplente de **Constructora Arquimeg S.A.S.**, sociedad comercial legalmente constituida mediante Escritura Pública número mil ochocientos veintidós (1.822) del seis (06) de julio de dos mil uno (2001), otorgada en la Notaría Veinticinco (25) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., la cual mediante Acta No. 21 de Asamblea de Accionistas del dieciocho (18) de noviembre de dos mil trece (2013), debidamente inscrita el seis (06) de diciembre de dos mil trece (2013) bajo el Número 01787379 del Libro IX, se transformó en Sociedad por Acciones Simplificada, identificada con NIT. 830.089.099-2, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., documento que se adjunta para que haga parte integrante del presente **Contrato** (Anexo No. 2), sociedad que en adelante se denominará el **Fideicomitente A**.
- iii) Martha Carolina Pedraza Martínez**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 52.501.627, quien actúa en su calidad de Subgerente y Representante Legal Suplente de **Grupo Accanto S.A.S.**, sociedad comercial legalmente constituida mediante Documento Privado Sin Número de Accionistas Único del nueve (09) de diciembre de dos mil catorce (2014), debidamente inscrito el doce (12) de diciembre de dos mil catorce (2014) bajo el Número 01893312 del Libro IX, identificada con NIT. 900.799.428-2, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., documento que se adjunta para que haga parte integrante del presente **Contrato** (Anexo No. 3), sociedad que en adelante se denominará el **Fideicomitente B**.
- iv) Martha Carolina Pedraza Martínez**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 52.501.627, quien actúa en su calidad de Subgerente y Representante Legal Suplente de **Inmobiliaria Dali S.A.S.**, sociedad comercial legalmente constituida mediante Documento Privado Sin Número de Asamblea de Accionistas del cuatro (04) de junio de dos mil diecisésis (2016), debidamente inscrito el quince (15) de junio de dos mil diecisésis (2016) bajo el Número 02113084 del Libro IX, identificada con

NIT. 900.980.188-4, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., documento que se adjunta para que haga parte integrante del presente **Contrato** (Anexo No. 4), sociedad que en adelante se denominará el **Fideicomitente C**, y quien en conjunto con el **Fideicomitente Gerente y Desarrollador**, el **Fideicomitente A** y el **Fideicomitente B** se denominarán los **Fideicomitentes**.

Y por la otra parte:

- v) **Carolina Cevallos Castillo**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 52.419.853, quien obra en nombre y representación de la sociedad **Fiduciaria Davivienda S.A. - Fidudavivienda S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante Escritura Pública número siete mil novecientos cuarenta (7.940) del catorce (14) de diciembre de mil novecientos noventa y dos (1992), otorgada en la Notaría Dieciocho (18) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., Identificada con NIT. 800.182.281-5, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por Superintendencia Financiera de Colombia, documento que se adjunta para que haga parte integrante del presente **Contrato** (Anexo No. 5), sociedad que en adelante se denominará la **Fiduciaria**.

Proceden a celebrar el presente **Contrato al Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración**, en adelante el **Contrato de Fiducia** o el **Contrato**, que se regirá por las cláusulas más adelante señaladas y en lo no previsto en ellas por las normas legales que regulan la materia, previas las siguientes:

#### Declaraciones

Los Fideicomitentes declaran a través de sus Representantes Legales:

En relación con la constitución del Contrato de Fiducia:

1. Que son personas jurídicas constituidas conforme a la Ley.
2. Que mediante la suscripción de este **Contrato**, declaran, bajo la gravedad del juramento, que gozan de la suficiente solvencia económica y que la celebración del mismo no está inspirada en móviles irregulares o ilícitos, por tanto suscriben este **Contrato** de buena fe.
3. Que mediante la suscripción de este **Contrato** declaran, bajo la gravedad del juramento, que las personas o entidades que celebran el presente **Contrato** no lo hacen con propósitos de evasión o de abuso de impuestos.
4. Que con la constitución del **Fideicomiso** no se produce un desequilibrio en sus patrimonios que les impida satisfacer las obligaciones contraídas en el pasado. Asimismo declaran que el presente negocio fiduciario no tiene como causa, ni produce como efecto la defraudación de derechos de terceros, porque con él no se produce deterioro de la prenda general de sus acreedores.
5. Que sus Representantes Legales, cuentan con las facultades suficientes para obligarlas en los términos del presente **Contrato**, y tales facultades no les han sido revocadas o modificadas, lo que se acredita en los documentos que se acompañan en copia simple al presente **Contrato**. Los **Fideicomitentes Grupo**

**Accanto S.A.S. e Inmobiliaria Dali S.A.S.** declaran conocer y aceptar que, teniendo en cuenta las limitaciones establecidas a sus Representantes Legales en los certificados de existencia y representación legal adjuntos al presente **Contrato**, en el momento en que se deba proceder con la constitución del gravamen hipotecario sobre el **Lote** en los términos establecidos más adelante, remitirán a la **Fiduciaria** las correspondientes autorizaciones proferidas por el órgano social correspondiente salvo que para la citada fecha las mismas ya no sean operantes, para lo cual deberán remitir los correspondientes certificados de existencia y representación legal actualizados donde se evidencie tal situación.

6. Que cuentan con todas las autorizaciones legales, corporativas, gubernamentales y otras necesarias para celebrar el presente **Contrato**, así como para cumplir con sus obligaciones al amparo de las mismas.
7. Que los bienes fideicomitidos se encuentran a paz y salvo en impuestos, tasas y/o contribuciones a la fecha de celebración del presente **Contrato**.
8. Que conocen las características conforme a las cuales operan los fondos de inversión colectiva y por lo tanto conocen y pueden evaluar los riesgos derivados de las inversiones que se realicen.
9. Que de manera equilibrada y en ejercicio del principio de libertad contractual, han definido las condiciones que regulan el **Contrato**, sus deberes y obligaciones, sobre la base de su propia evaluación (de carácter económico, financiero o de cualquier otra naturaleza) y con el apoyo de los asesores que han considerado necesario consultar, si fuere del caso.
10. Que fueron advertidos de su deber de cumplir con las obligaciones pactadas en el presente **Contrato**, las cuales son fundamentales para el adecuado desarrollo del presente **Contrato**.
11. Que fueron advertidos del deber de informar a la **Fiduciaria** inmediatamente lleguen a tener conocimiento de cualquier demanda o circunstancia que pueda dar origen a cualquier reclamación.
12. En cumplimiento de la Ley 2.300 de 2023, cada uno de los **Fideicomitentes** declara que fue informado sobre los canales mediante los cuales la **Fiduciaria** puede llevar a cabo la gestión de cobranza y, en tal virtud, autoriza a la **Fiduciaria** para ser contactado mediante el correo electrónico, el teléfono fijo y/o el teléfono celular, señalados en el presente **Contrato**, y en subsidio los señalados en el formato NIC.
13. Que han recibido desde la etapa previa, hasta la suscripción del presente **Contrato**, la suficiente información por parte de la **Fiduciaria** sobre los riesgos e implicaciones del esquema fiduciario que se desarrolla y del alcance de la labor encomendada, y ante la claridad y suficiencia de la información, han decidido contratar bajo los términos del presente **Contrato**.

**En relación con la ejecución del Contrato de Fiducia:**

1. Que no han sido inducidos por cualquiera de las otras partes, en forma alguna, para celebrar el presente **Contrato**.
2. Que fueron advertidos de que, frente al riesgo de pérdida de la información cuyo cuidado les corresponda, será de su resorte y responsabilidad efectuar los controles necesarios para protegerla y reponerla.
3. Que fueron advertidos del deber de proteger los recursos o bienes fideicomitidos contra fraudes de terceros y de coadyuvar a la **Fiduciaria** en la protección de los mismos.
4. Que previamente a la celebración del presente **Contrato**, recibieron el prospecto del fondo de inversión colectiva donde se manejaran los recursos entregados en administración a la **Fiduciaria**, y manifiestan su

aceptación y entendimiento de la información allí consignada. Igualmente aceptan expresamente que los recursos del **Fideicomiso** podrán ser depositados en cuentas corrientes o de ahorros abiertas en la matriz de la **Fiduciaria**.

5. Que fueron advertidos que en la administración del **Fideicomiso** se pueden presentar eventos que generan fallas o caídas del sistema que afectan la oportunidad en las operaciones, sin perjuicio de los planes de contingencia con que cuenta la **Fiduciaria** para administrar los procesos críticos.
6. Que fueron advertidos del deber de revisar y aprobar las rendiciones de cuentas que les remite la **Fiduciaria**, en calidad de **Fideicomitentes o Beneficiarios**. Que en el mismo sentido, fueron advertidos de su deber de hacer conocer a la **Fiduciaria** las observaciones que llegaren a tener sobre las rendiciones de cuentas, dentro de los términos contractuales establecidos, o en su defecto la **Fiduciaria** hará uso de los mecanismos previstos en el artículo 380 del Código General del Proceso denominado rendición espontánea de cuentas o cualquier otra norma o normas que los sustituyan, modifiquen, adicionen o deroguen.
7. Que fueron advertidos de su obligación de prevenir y controlar el lavado de activos y la financiación al terrorismo en sus organizaciones y que tomarán las medidas de prevención y control correspondientes y que responderán a la **Fiduciaria** indemnizándole cualquier multa o perjuicio derivado de su incumplimiento. Igualmente, manifiestan que conocen que la **Fiduciaria** al ser una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia se encuentra sometida al Sistema de Prevención al Lavado de Activos y Financiación al Terrorismo correspondiente a dicha entidad y que hará saber a los **Fideicomitentes** aquellos aspectos que considere deben ser tenidos en cuenta durante el desarrollo del **Contrato**.
8. Que la **Fiduciaria** podrá, por razones debidamente justificadas, oponerse al ingreso, registro, designación y/o expedición de certificado alguno a favor de terceros llamense entre otros, inversionistas, cesionarios de beneficio, beneficiarios, acreedores o cualquier otra denominación, que pretendan por sí o por instrucción de los **Fideicomitentes**, vincularse al **Fideicomiso** en cualquiera de las formas mencionadas.
9. Que fueron advertidos de su deber de actualizar anualmente la información de Conocimiento del Cliente solicitada por la **Fiduciaria**.
10. Que el **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** fue advertido de su obligación de obtener la autorización por parte de los terceros que se vinculen al **Proyecto** en su calidad de **Compradores**, para el manejo y autorización de datos personales y que los mismos serán transmitidos a la **Fiduciaria** de conformidad con la normatividad vigente en materia de protección de datos.
11. Que el **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** fue advertido de su deber de asumir con sus propios recursos, en el evento de que el **Patrimonio Autónomo** no cuente con los recursos necesarios, los impuestos, tasas y/o contribuciones, respecto de los bienes fideicomitidos que son objeto del presente **Contrato**.
12. Que el **Fideicomitente Gerente y Desarrollador**, el **Fideicomitente B** y el **Fideicomitente C** fueron advertidos de su deber de asumir con sus propios recursos el pago de las obligaciones financieras amparadas por el **Fideicomiso**, cuando el **Fideicomiso** no cuente con recursos suficientes para tal fin.

En relación con la liquidación del Contrato de Fiducia:

1. Que fueron advertidos de su deber de colaborar al momento de liquidar el **Contrato** para cumplir con los fines de la liquidación.
2. Que fueron advertidos de contribuir con los gastos del **Fideicomiso** so pena de dar por terminado el negocio fiduciario o cuando el **Fideicomiso** no cuente con los recursos necesarios para atender tales gastos cuando los mismos estén a su cargo.
3. Que fueron advertidos de su deber de recibir los bienes y activos remanentes del **Fideicomiso** en el momento de la liquidación del presente **Contrato**.
4. Que el **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** fue advertido de su deber de asumir con sus propios recursos, en el evento de que el **Patrimonio Autónomo** no cuente con los recursos necesarios, los impuestos, tasas y/o contribuciones respecto de los bienes fideicomitidos que se causen en la liquidación del presente **Contrato**.
5. Que el **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** fue advertido de su deber de asumir con sus propios recursos los costos, gastos, y honorarios de representación judicial por procesos coactivos, condenas al pago de impuestos, tasas y/o contribuciones que se causen con posteriormente a la liquidación del **Contrato**, que pudieran recaer sobre la **Fiduciaria** con ocasión del presente **Contrato** liquidado o las relaciones jurídicas objeto del mismo, cuyos pagos por parte del **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** pudieron ser omitidos durante la celebración, ejecución y liquidación del presente **Contrato**.
6. Que el **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** fue advertido de su obligación de pagar totalmente las comisiones fiduciarias que sean determinadas al momento de liquidar el presente **Contrato**.

**La Fiduciaria declara a través de su Representante Legal:**

1. Que en desarrollo de la labor para la cual ha sido contratada, viene cumpliendo y lo hará durante la ejecución y liquidación del presente **Contrato**, sus deberes de información, transparencia, imparcialidad, protección de los bienes entregados, deber de lealtad y buena fe, previniendo y evitando la configuración de conflictos de interés, cumpliendo con sus deberes de diligencia, profesionalidad y especialidad, por la experiencia en la materia y por contar con los recursos humanos y materiales para ello.
2. Que previamente a la celebración del presente **Contrato** ha realizado al interior de la entidad, un análisis detallado del esquema fiduciario con el fin de determinar los diferentes riesgos que se pueden presentar, la prevención de conflictos de interés y la manera como se eliminan o se disminuyen unos y otros, enmarcado dicho análisis bajo los parámetros de administración y gestión de riesgo establecidos en la normatividad vigente.
3. Que tiene certeza de sus obligaciones fiduciarias, por lo que se obliga a proteger y defender los bienes fideicomitidos contra actos injustificados de terceros y/o de los mismos **Fideicomitentes**.
4. Que para la contabilidad del **Fideicomiso**, la **Fiduciaria** dará aplicación del marco técnico normativo de información financiera del Grupo NIIF 3 (Circular 030 de 2017 de la Superintendencia Financiera de Colombia y demás normas que la modifiquen, adicionen o deroguen), atendiendo las disposiciones de la Superintendencia Financiera de Colombia.

Realizadas las anteriores declaraciones, que hacen parte integral del presente **Contrato**, hemos convenido la celebración del mismo, de acuerdo con lo establecido en las siguientes estipulaciones y en lo no previsto en

ellas, por las normas legales vigentes, previas las siguientes:

### Generalidades

1. **Obligaciones Adicionales:** Cada una de las partes del presente **Contrato** se compromete a adelantar todos los actos adicionales, a otorgar y entregar todos los acuerdos, certificados, instrumentos y documentos que cualquier otra parte pueda razonablemente solicitar, a fin de lograr el cumplimiento del objeto de este **Contrato** y la consumación de las actividades que se contemplan en el mismo.
2. **Convenio Completo; Enmienda; Renuncia:** Este **Contrato** contiene:
  - 2.1. El acuerdo total entre las partes respecto de su objeto.
  - 2.2. Reemplaza todos los acuerdos y negociaciones previas y entendimientos orales, de haberlos, exclusivamente respecto del presente **Contrato**.
  - 2.3. Ninguna renuncia a los términos o disposiciones del presente **Contrato** será efectiva a menos que sea firmada por la parte pertinente. La renuncia por cualquiera de las partes a reclamar un incumplimiento de cualquier término o disposición del presente **Contrato**, no se interpretará como renuncia al derecho que le asiste para reclamar frente a un incumplimiento posterior. Cualquier modificación al presente **Contrato** que altere o de cualquier manera pueda llegar a afectar los derechos y prerrogativas estipulados a favor de la **Entidad Crediticia**, requiere de la aprobación previa y por escrito de dicha entidad mientras subsistan saldos del **Crédito** otorgado para el desarrollo del **Proyecto**.
3. **Efecto Vinculante:** Este **Contrato** vinculará y sus disposiciones se aplicarán no solo respecto de sus suscriptores, sino también respecto de sus causahabientes y cesionarios. Tendrá aplicación respecto de herederos y legitimarios solo en los eventos que la Ley así lo permita o una autoridad jurisdiccional lo disponga.
4. **Nulidad de Disposiciones:** La nulidad absoluta o relativa, así como la ineficacia de cualquiera de las estipulaciones contenidas en este **Contrato** no afectará la validez o exigibilidad de las demás, las cuales conservarán plena vigencia y vigor. En cualquiera de las situaciones indicadas, los **Fideicomitentes** y la **Fiduciaria** expresamente convienen que pactarán una estipulación alterna que cumpla con las leyes aplicables y que procure el efecto deseado por los **Fideicomitentes** y la **Fiduciaria**, si ello fuere posible.
5. Los títulos o encabezamientos de cada cláusula del presente **Contrato** no afectarán el contenido, alcance o significado de cada una de las mencionadas cláusulas.
6. Sin limitar los deberes asignados a la **Fiduciaria**, la falla o la demora en ejercer cualquiera de sus derechos no se deberá considerar como una cesión o renuncia a favor de los **Fideicomitentes**, ni se

deberá considerar que la **Fiduciaria** ha abandonado o rechazado tales derechos.

7. La **Fiduciaria** podrá, en circunstancias justificadas, suministrar información relacionada con el presente **Contrato** a cualquier persona que legalmente tenga derecho a recibir tal información. La **Fiduciaria** dará aviso a los **Fideicomitentes** acerca del suministro de dicha información, a la mayor brevedad, salvo que, por disposiciones legales, sea confidencial.
8. Los **Fideicomitentes** declaran bajo la gravedad de juramento que los bienes que entregarán a título de fiducia no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con la normatividad vigente, ni han sido utilizados por los **Fideicomitentes**, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios, etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.
9. **Acciones Legales, Demandas y Procesos:** Según el leal saber y entender de los **Fideicomitentes**, no están pendientes, ni existen amenazas de litigios, investigaciones, acciones legales o de procesos, incluyendo reclamos ambientales, por parte de entes o autoridades judiciales, administrativas, arbitrales o agencias gubernamentales: (i) Que impongan alguna limitación sustancial sobre, o que resulte en una demora considerable en la capacidad de los **Fideicomitentes** de ejecutar el presente **Contrato**; o (ii) Que pretendan afectar la naturaleza legal, validez o exigibilidad de cualquier obligación de este **Contrato**.
10. **Cumplimiento de Contratos:** A la fecha, los **Fideicomitentes** declaran que están cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y demás documentos que lo obliguen o que vinculen sus bienes, excepto cuando la omisión de hacerlo bien sea individualmente o en conjunto, no pueda razonablemente esperarse un evento materialmente adverso. A la fecha, no ha ocurrido, ni continúa con ningún incumplimiento.
11. **Tributos:** Los **Fideicomitentes** manifiestan que no existen gravámenes tributarios a su cargo, o requerimientos respecto de impuestos, tasas, contribuciones, o cualquier otra carga impositiva, que limite o pueda limitar de alguna forma el cumplimiento y ejecución del presente **Contrato** o del desarrollo del **Proyecto** por parte suya.

En el evento en que se presenten controversias en materia de impuestos con las autoridades tributarias del orden nacional o territorial, los **Fideicomitentes** serán responsables por los mayores valores que resulten por concepto de impuestos, sanciones e intereses en los procesos que adelanten dichas autoridades, inclusive, después de la liquidación del **Fideicomiso**.

En caso de liquidación de alguno de los **Fideicomitentes**, los socios y/o accionistas serán responsables por el pago de los rubros enunciados en el inciso anterior de la presente cláusula. Para ello, el **Fideicomitente** correspondiente deberá informar con antelación a la **Fiduciaria** sobre la liquidación del mismo.

12. **Normas Internacionales de Información Financiera NIIF:** Los **Fideicomitentes** autorizan a la **Fiduciaria** para que en la contabilidad del **Fideicomiso** dé aplicación del marco técnico normativo para preparadores de Información Financiera de acuerdo con el Grupo NIIF 3 (Circular 030 de 2017 de la Superintendencia Financiera de Colombia y demás normas que la modifiquen, adicionen o deroguen).

### Consideraciones

- Primera.** Que mediante documento privado de fecha veinticinco (25) de junio de dos mil veinticuatro (2024), modificado mediante Otrosi No. 1 de fecha veintiséis (26) de agosto de dos mil veinticuatro (2024), el **Fideicomitente A** en calidad de promitente cedente y el **Fideicomitente B** y el **Fideicomitente C**, en calidad de promitentes cesionarios, suscribieron un Contrato de Promesa de Cesión de Derechos Fiduciarios y Beneficios (en adelante **Contrato de Promesa**), respecto del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 50C-196204 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. - Zona Centro (en adelante el **Lote**).
- Segunda.** Que el **Fideicomitente A**, el **Fideicomitente B** y el **Fideicomitente C**, establecieron en el **Contrato de Promesa** que el **Fideicomitente A** transferirá el **Lote** a título de adición a fiducia mercantil el **Lote** a favor del **Fideicomiso**, e instruyen a la **Fiduciaria** con la firma del presente **Contrato** a registrar la cesión del cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios del **Fideicomitente A** en el **Fideicomiso** a favor del **Fideicomitente B** y del **Fideicomitente C** en iguales proporciones, el día hábil siguiente a la fecha en que el **Fideicomitente B** o el **Fideicomitente C** allegue a la **Fiduciaria** el **Comprobante de Pago** del primer (1) instalamiento del valor de los derechos fiduciarios representados en el **Lote**, suma que se girará por el **Fideicomitente B** y por el **Fideicomitente C** a favor del **Fideicomitente A**, a la cuenta corriente número 18030431063 de Bancolombia S.A. de la cual es titular el **Fideicomitente A**. En el evento en que el **Fideicomitente A** solicite al **Fideicomitente B** y al **Fideicomitente C** que el pago se realice en una cuenta bancaria diferente a la antes establecida, el **Fideicomitente A** deberá remitir comunicación escrita al **Fideicomitente B** y al **Fideicomitente C** indicando que autoriza el giro en una cuenta bancaria diferente, adjuntando para el efecto la respectiva certificación bancaria. La comunicación escrita respecto al cambio de la cuenta bancaria deberá allegarse a más tardar tres (3) días hábiles anteriores a la fecha en que deba efectuarse el citado giro y en caso de no recibirse en el citado plazo, se efectuará a la cuenta bancaria establecida en el presente **Contrato**.
- Tercera.** Que teniendo en cuenta que la cesión del cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios de los que es titular el **Fideicomitente A** en el **Fideicomiso** a favor del **Fideicomitente B** y del **Fideicomitente C**, en los términos establecidos en la **Consideración Segunda** anterior, el **Fideicomitente B** y el **Fideicomitente C** con la firma del presente **Contrato** instruyen a la

**Fiduciaria** a no dar inicio a la etapa constructiva del **Fideicomiso** y por ende, no recibir los recursos administrados en el **Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas**, así como de recibir instrucciones relacionadas con la disposición de los derechos fiduciarios representados en el **Lote** y del **Lote**, tales como pero sin limitarse a registro de cesiones de derechos fiduciarios, constitución de garantías o pignoraciones a favor de terceros diferentes al **Fideicomitente A**, hasta tanto se acredite ante la **Fiduciaria**, mediante los respectivos **Comprobantes de Pago**, que el **Fideicomitente B** y el **Fideicomitente C** giraron a favor del **Fideicomitente A** el valor total de los derechos fiduciarios representados en el **Lote** conforme a lo establecido en el presente **Contrato**.

Los **Fideicomitentes** declaran conocer y aceptar que la **Fiduciaria** no asumirá responsabilidad alguna derivada de los giros establecidos en el **Contrato de Promesa**, la cual estará en cabeza única y exclusivamente del **Fideicomitente B** y del **Fideicomitente C**.

**Cuarta.** Que en el **Contrato de Promesa** se establece que el valor de los derechos fiduciarios representados en el **Lote** corresponde a la suma de seis mil setecientos millones de pesos moneda corriente (\$6.700.000.000,00) y su forma de pago se realizará de la siguiente manera:

- 4.1. Un primer (1) pago por la suma de dos mil doscientos cincuenta millones de pesos moneda corriente (\$2.250.000.000,00), el día hábil siguiente a la fecha de firma de la escritura pública de la transferencia del **Lote** a favor del **Fideicomiso**, suma que se girará a la cuenta bancaria indicada en la **Consideración Segunda** anterior. La **Fiduciaria** registrará la cesión del cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios que ostentará el **Fideicomitente A** en el **Fideicomiso** a favor del **Fideicomitente B** y del **Fideicomitente C** en iguales proporciones, el día hábil siguiente a la fecha en que el **Fideicomitente B** o el **Fideicomitente C** allegue a la **Fiduciaria** el **Comprobante de Pago** del primer (1) instalamiento del valor de los derechos fiduciarios representados en el **Lote**, a la cuenta bancaria indicada en la **Consideración Segunda** del presente **Contrato**.
- 4.2. Un segundo (2) pago por la suma de dos mil doscientos cincuenta millones de pesos moneda corriente (\$2.250.000.000,00), a los seis (6) meses siguientes a la fecha en que se haya efectuado el giro indicado en el Numeral 4.1. anterior, a la cuenta bancaria indicada en la **Consideración Segunda** del presente **Contrato**. El **Fideicomitente A**, el **Fideicomitente B** y el **Fideicomitente C** con la firma del presente **Contrato** declaran conocer y aceptar que el **Comprobante de Pago** deberá allegarse a la **Fiduciaria** el día hábil siguiente al que deba efectuarse el giro correspondiente a éste instalamiento del valor de los derechos fiduciarios.
- 4.3. Un tercer (3) pago por la suma de dos mil doscientos millones de pesos moneda corriente (\$2.200.000.000,00), a los doce (12) meses siguientes a la fecha en que se haya efectuado el giro indicado en el Numeral 4.1. anterior, a la cuenta bancaria

indicada en la Consideración Segunda del presente Contrato. El Fideicomitente A, el Fideicomitente B y el Fideicomitente C con la firma del presente Contrato declaran conocer y aceptar que el Comprobante de Pago deberá allegarse a la Fiduciaria el día hábil siguiente al que deba efectuarse el giro correspondiente a éste instalamiento del valor de los derechos fiduciarios.

**Quinta.** El Fideicomitente A, el Fideicomitente B y el Fideicomitente C con la firma del presente Contrato instruyen a la Fiduciaria para que en el evento en que el Fideicomitente B o el Fideicomitente C no alleguen los Comprobantes de Pago establecidos en los Numerales 4.2. y/o 4.3. de la Consideración Cuarta anterior en el plazo establecido, requieran al Fideicomitente B y al Fideicomitente C mediante comunicación escrita dirigida a la dirección registrada en el presente Contrato o mediante correo electrónico autorizado, respecto del giro que debió efectuarse en el plazo previamente establecido y alleguen el respectivo Comprobante de Pago, requerimiento que deberá remitirse el día hábil siguiente a la fecha en que debió efectuarse el citado giro a favor del Fideicomitente A. La respuesta al citado requerimiento deberá allegarse, junto con el respectivo Comprobante de Pago, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de recibo del mismo por parte del Fideicomitente B y del Fideicomitente C. En el evento que el Fideicomitente B y el Fideicomitente C no alleguen la respuesta al requerimiento junto con el respectivo Comprobante de Pago o se abstengan de remitir respuesta en el plazo indicado anteriormente, el Fideicomitente A, el Fideicomitente B y el Fideicomitente C con la firma del presente Contrato instruyen a la Fiduciaria a registrar la cesión de los siguientes porcentajes de derechos fiduciarios a favor del Fideicomitente A el día hábil siguiente a la fecha en que el Fideicomitente B y el Fideicomitente C debieron dar respuesta al requerimiento efectuado por la Fiduciaria: (i) En el evento de no allegarse el Comprobante de Pago correspondiente al Numeral 4.2. anterior, la Fiduciaria registrará la cesión del sesenta y seis punto cuarenta y dos por ciento (66.42%) de los derechos fiduciarios de los que serán titulares el Fideicomitente B y el Fideicomitente C en el Fideicomiso respecto del Lote a favor del Fideicomitente A; o, (ii) En el evento de no allegarse el Comprobante de Pago correspondiente al Numeral 4.3. anterior, la Fiduciaria registrará la cesión del treinta y dos punto ochenta y cuatro por ciento (32.84%) de los derechos fiduciarios de los que serán titulares el Fideicomitente B y el Fideicomitente C en el Fideicomiso respecto del Lote a favor del Fideicomitente A.

En el evento de haberse registrado la cesión de alguno de los porcentajes de derechos fiduciarios indicados en la presente Consideración a favor del Fideicomitente A, el Fideicomitente A, el Fideicomitente B y el Fideicomitente C con la firma del presente Contrato instruyen a la Fiduciaria a proceder con la restitución del Lote a favor de los mismos en común y proindiviso en los porcentajes registrados en el Fideicomiso, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de registro de la cesión de los derechos fiduciarios a favor del Fideicomitente A. La minuta de restitución será elaborada por el Fideicomitente A.

el **Fideicomitente B** y el **Fideicomitente C** y aprobada previamente por la **Fiduciaria** y los costos y gastos relativos a la restitución del **Lote** serán asumidos por el **Fideicomitente A**, el **Fideicomitente B** y el **Fideicomitente C** conforme a sus porcentajes participación en los derechos fiduciarios representados en el **Lote**. En el evento que los costos y gastos necesarios para la restitución del **Lote** no sean asumidos por alguno de los **Fideicomitentes** indicados anteriormente, serán sufragados por el **Fideicomitente B**, hecho que es conocido y aceptado por los **Fideicomitentes** con la firma del presente **Contrato**, quien tendrá derecho a solicitar su devolución al **Fideicomitente** que no asumió los mismos.

El **Fideicomitente B** y el **Fideicomitente C** con la firma del presente **Contrato** declaran conocer y aceptar que en el evento que se deba dar inicio anticipado de la etapa constructiva del **Fideicomiso** por haberse acreditado las condiciones de entrega de recursos de la etapa de preventas del **Proyecto** previo al vencimiento del plazo en el que deben efectuarse los giros establecidos en los Numerales 4.2. y/o 4.3. de la **Consideración Cuarta** anterior, según aplique, éstos deberán acreditar ante la **Fiduciaria**, mediante el respectivo **Comprobante de Pago**, el giro del valor total de los derechos fiduciarios representados en el **Lote** para que la **Fiduciaria** permita el inicio de la etapa constructiva del **Fideicomiso**. El respectivo **Comprobante de Pago** deberá allegarse a la **Fiduciaria** el día hábil siguiente a la fecha en que se efectúe el citado giro a favor del **Fideicomitente A**.

No obstante lo indicado en la presente **Consideración**, el **Fideicomitente B** y el **Fideicomitente C** estarán facultados para realizar los giros a favor del **Fideicomitente A** antes de las fechas indicadas, sin que se requiera autorización del **Fideicomitente A**, evento en el cual el respectivo **Comprobante de Pago** deberá allegarse a la **Fiduciaria** el día hábil siguiente a la fecha en que se efectúe el citado giro a favor del **Fideicomitente A**.

- Sexta.** Que el **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** tienen interés en desarrollar urbanística y constructivamente un proyecto inmobiliario de vivienda de interés social - VIS de renovación urbana sobre el **Lote** (en adelante el **Proyecto**).
- Séptima.** Que para cumplir el objetivo planteado en las consideraciones inmediatamente anteriores, los **Fideicomitentes** han decidido celebrar un **Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliario de Administración de Recursos y Pagos** con la **Fiduciaria**, en virtud del cual se constituirá un **Patrimonio Autónomo** (en adelante el **Fideicomiso**).
- Octava.** Que el **Fideicomiso** tendrá, en su etapa preliminar, por finalidad exclusiva adquirir a título de adición a fiducia mercantil el **Lote** que el **Fideicomitente A** transferirá al mismo y cumplir las instrucciones establecidas en las **Consideraciones Segunda, Tercera, Cuarta y Quinta** anteriores, y en su etapa constructiva, permitir al **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** el desarrollo del proyecto inmobiliario de vivienda de interés social - VIS de renovación urbana sobre el **Lote**.

- Novena.** Que el **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** adelantará la gestión administrativa y comercial del **Proyecto**, la coordinación general de éste, así como el proceso constructivo, directamente o por conducto de terceros, bajo su responsabilidad técnica, junto con la gestión financiera y jurídica del mismo y en general la coordinación general de éste, por lo cual serán los únicos responsables ante la **Fiduciaria**, el **Fideicomiso** y los demás **Fideicomitentes** por tales aspectos.
- Décima.** Que todos los partícipes en este negocio obran con pleno conocimiento de las reglas que rigen los contratos de fiducia y en plena observancia de las normas aplicables, para lo cual la **Fiduciaria** informó de los riesgos que pueden afectar el **Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliario de Administración de Recursos y Pagos**, que es la finalidad de este **Fideicomiso**, todo ello en atención a lo exigido por la Circular Básica Jurídica.
- Décima Primera.** Que la **Fiduciaria** cuenta con la estructura y con los instrumentos suficientes para cumplir a cabalidad con el objeto y finalidad del presente **Contrato**.
- Décima Segunda.** Que los **Fideicomitentes** entregaron a la **Fiduciaria**, debidamente suscritos y aprobados, los documentos de conocimiento al cliente requeridos, de conformidad con las regulaciones de la Superintendencia Financiera de Colombia.
- Décima Tercera.** Que, los **Fideicomitentes** concurren a la suscripción del presente **Contrato** contando para ello con plena capacidad legal.
- Décima Cuarta.** Que, la **Fiduciaria** es una entidad debidamente autorizada para celebrar contratos de Fiducia Mercantil y Encargos Fiduciarios de conformidad con la Resolución No. 5413 del 30 de diciembre de 1992 expedida por la Superintendencia Bancaria (hoy Superintendencia Financiera de Colombia).

#### Cláusulas

**Primera.- Definiciones:** Para la fiel interpretación de este **Contrato**, los términos aquí relacionados tendrán el significado que se les atribuye a continuación, salvo que en otras partes de este **Contrato** se les atribuya expresamente un significado distinto.

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

- 1.1. **Certificación Técnica de Ocupación:** Es el documento que será expedido por el **Supervisor Técnico**, en el cual se certifique que el **Proyecto** se ejecutó de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas, estructurales y geotécnicas exigidas por el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes y aprobadas en la respectiva licencia de construcción.
- 1.2. **Compradores, Promitentes Compradores:** Son las personas naturales o jurídicas que suscriban con el **Fideicomiso** contratos de promesa de compraventa, y escrituras públicas de compraventa para la adquisición de las **Unidades Privadas** resultantes del **Proyecto**.
- 1.3. **Comprobante de Pago:** Corresponde a cualquiera de los documentos que se indican a continuación, que podrán allegarse a la **Fiduciaria** por el **Fideicomitente B** o por el **Fideicomitente C** o por el **Fideicomitente A**, según corresponda, a través de los cuales se acreditará ante la **Fiduciaria** el giro de cada uno de los instalamientos del valor de los derechos fiduciarios representados en el **Lote** en los términos indicados en las **Consideración Cuarta** del presente **Contrato**:
- 1.3.1. Comprobante de transferencia electrónica a la cuenta bancaria indicada en la **Consideración Segunda** del presente **Contrato** o una cuenta bancaria en la cual el **Fideicomitente A** ostente la calidad de titular. En el evento que en el citado comprobante de transferencia electrónica no fuere posible determinar el titular de la cuenta bancaria destinataria de los recursos, deberá allegarse la certificación correspondiente a la citada cuenta bancaria. Se deja expresa constancia que respecto del instalamiento establecido en el Numeral 4.1. de la **Consideración Cuarta** del presente **Contrato**, se dará aplicación a lo establecido en el citado Numeral.
- 1.3.2. Comprobante de recibo de cheque de gerencia suscrito por el **Fideicomitente A**.
- 1.3.3. Certificación de pago suscrita por el **Fideicomitente A**.
- 1.4. **Contrato:** Es el presente **Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliario de Administración de Recursos y Pagos**.
- 1.5. **Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas:** Es el contrato de encargo fiduciario de preventas a suscribir por el **Fideicomitente Gerente y Desarrollador**, en calidad de encargante comercializador y la **Fiduciaria**, a través del cual se llevará a cabo la promoción y comercialización de las **Unidades Privadas** resultantes del **Proyecto** que pretende desarrollar el **Fideicomitente Gerente y Desarrollador**.
- 1.6. **Crédito:** Son las obligaciones de pago a cargo del **Fideicomiso** y a favor de la **Entidad Crediticia**, por concepto de los préstamos otorgados para financiar el **Proyecto**, que serán desembolsados y administrados a través del **Fideicomiso**.
- 1.7. **Entidad Crediticia:** Correspondrá a la entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, que apruebe el **Crédito** a favor del **Fideicomiso** para financiar la construcción del **Proyecto**, con garantía hipotecaria sobre el **Lote** en el que se desarrollará el **Proyecto**. El **Fideicomitente Gerente y Desarrollador**, el **Fideicomitente B** y el **Fideicomitente C** ostentarán la calidad de deudores solidarios del **Crédito**.
- 1.8. **Fideicomiso 64 Estorlas, o simplemente Patrimonio Autónomo o Fideicomiso:** Es el **Patrimonio Autónomo** constituido en virtud del presente **Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable**

**Inmobiliario de Administración de Recursos y Pagos**, conformado por todos los bienes que le sean transferidos o que por cualquier causa ingresen a él en un futuro.

- 1.9. **Gastos Operativos:** Son todos los costos directos e indirectos del **Proyecto** incluidos los financieros, que son girados directamente por la **Fiduciaria** o que se giran al **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** incluidos los correspondientes a su gestión o por reembolso de costos y gastos.
- 1.10. **Lote:** Es un lote de terreno ubicado en la Carrera 15 No. 64 B - 11 de la ciudad de Bogotá D.C., identificado con matrícula inmobiliaria número 50C-196204 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. - Zona Centro, el cual será transferido a favor del **Fideicomiso** por el **Fideicomitente A**, dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha de firma del presente **Contrato**.
- 1.11. **Perito:** Es el funcionario que será designado por la **Fiduciaria**, quien se encargará de presentar los informes de visita y avance de obra del **Proyecto**. En el evento que el **Crédito** sea adquirido con Banco Davivienda S.A., el **Perito** podrá ser el mismo designado por dicha **Entidad Crediticia**.
- 1.12. **Proyecto:** Se entiende por **Proyecto**, los estudios, diseños, obras, comercialización y construcciones que se adelanten para la ejecución y terminación del desarrollo inmobiliario de vivienda de interés social - VIS de renovación urbana que se construirá sobre el **Lote**, con sujeción a las licencias de urbanismo y a las licencias de construcción que se expidan para su ejecución. El **Proyecto** estará conformado por ciento ochenta y seis (186) **Unidades Privadas**.
- 1.13. **Reunión de Seguimiento:** Es el órgano consultivo y de seguimiento del **Fideicomiso**.
- 1.14. **Supervisor Técnico:** Será la persona designada por el **Fideicomitente Gerente y Desarrollador**, quien tendrá a su cargo la expedición de la Certificación Técnica de Ocupación y sus honorarios estarán a cargo de los recursos del **Fideicomiso**. En el evento en que no existan recursos suficientes en el **Fideicomiso**, el **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** los deberá asumir.
- 1.15. **Unidades Privadas:** Son los inmuebles que integrarán el **Proyecto**, debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, que sean objeto de comercialización.
- 1.16. **Visitas de Obra:** Son las visitas de obra al **Proyecto** que realizará la **Fiduciaria** de manera trimestral, a partir del diez por ciento (10%) de avance de obra del **Proyecto** y hasta el noventa y cinco por ciento (95%) de avance del mismo. En el evento que el **Crédito** sea adquirido con Banco Davivienda S.A. podrá ser la misma que realice el **Perito**.

**Segunda.- Responsabilidad de las Partes:** Todas las partes en el presente **Contrato** responden hasta la culpa leve, de conformidad con el artículo 63 - inciso 2 del Código Civil o cualquier otra norma o normas que lo sustituyan, modifiquen, adicionen o deroguen. La **Fiduciaria** responderá por realizar todas las conductas necesarias para ejecutar las gestiones encomendadas, pero en ningún caso responderá por el éxito o resultado perseguido, por cuanto sus obligaciones son de medio y no de resultado. Convienen las partes que:

- 2.1. La responsabilidad de la **Fiduciaria** se limita única y exclusivamente a la administración de los recursos vinculados al presente **Contrato**, de acuerdo con las instrucciones impartidas por el **Fideicomitente Gerente y Desarrollador**, a la transferencia de las **Unidades Privadas** que conforman el **Proyecto** y al

pago de las acreencias a cargo del **Fideicomiso**, las cuales se atenderán con los recursos que se encuentren en el **Fideicomiso** y en los términos estipulados en el presente **Contrato**;

- 2.2. La responsabilidad de la **Fiduciaria** estará delimitada por las estipulaciones del presente **Contrato**, las instrucciones que reciba del **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** acordes con lo establecido en el Numeral precedente y las normas legales.
- 2.3. La **Fiduciaria** no tendrá responsabilidad sobre los desarrollos, construcciones y demás obras que se realicen en el **Lote**, sobre la estabilidad del **Proyecto**, la calidad del mismo, los plazos de entrega, el precio y demás obligaciones relacionadas con las unidades a construir, ni ningún aspecto técnico, arquitectónico, constructivo o de cualquier otra índole siendo estas responsabilidades exclusivas del **Fideicomitente Gerente y Desarrollador**. En consecuencia, la responsabilidad de iniciar, adelantar o suspender la construcción del **Proyecto** le corresponde al **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** y en relación con ella, la **Fiduciaria** y los demás **Fideicomitentes** no asumen responsabilidad alguna.
- 2.4. El **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** asumirá de manera plena y exclusiva toda la responsabilidad derivada del desarrollo y la construcción del **Proyecto** frente a la **Fiduciaria** y a los demás **Fideicomitentes**, especialmente por lo que se refiere al cabal cumplimiento de todas aquellas obligaciones que como constructor, de acuerdo con la **Ley**, deben asumir. De lo anterior se dejará constancia en los contratos de promesa de compraventa y en las escrituras públicas mediante las cuales se perfeccionen los respectivos contratos de promesa de compraventa. De igual manera, el **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** responderá ante la **Fiduciaria** y ante los **Compradores**, por los trámites y demás funciones que haya asumido en virtud del presente **Contrato**.
- 2.5. El **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** tendrá la calidad de "Enajenador" para los efectos de lo establecido en la **Ley 1.796 de 2016** o cualquier otra norma o normas que la sustituyan, modifiquen, adicionen o deroguen. Por tanto será el único responsable ante los **Compradores** por el amparo patrimonial de que trata la mencionada **Ley**.
- 2.6. La **Fiduciaria** y el **Fideicomiso** no asumen ninguna responsabilidad frente a las personas vinculadas laboralmente a los **Fideicomitentes**, ni frente a los contratistas y subcontratistas, por el cumplimiento de las obligaciones laborales, civiles y comerciales las que le corresponde asumir a estos últimos.

**Tercera.- Partes del Contrato:** Son partes del presente **Contrato** las siguientes:

3.1. **Fideicomitentes:** Son los siguientes:

- 3.1.1. **Fideicomitente Gerente y Desarrollador:** Es la sociedad **64 Estorias Construcciones S.A.S.**, representada y constituida como aparece en la comparecencia del presente **Contrato**.
- 3.1.2. **Fideicomitente A:** Es la sociedad **Constructora Arquimeg S.A.S.**, representada y constituida como aparece en la comparecencia del presente **Contrato**.
- 3.1.3. **Fideicomitente B:** Es la sociedad **Grupo Accanto S.A.S.**, representada y constituida como aparece en la comparecencia del presente **Contrato**.

- 132
- 3.1.4. **Fideicomitente C:** Es la sociedad Inmobiliaria Dali S.A.S., representada y constituida como aparece en la comparecencia del presente **Contrato**.
- 3.2 **Fiduciaria:** Es la sociedad Fiduciaria Davivienda S.A., que se encuentra descrita en la comparecencia del presente **Contrato**.
- 3.3. **Beneficiarios:** Lo serán los siguientes **Fideicomitentes**, quienes recibirán los siguientes beneficios respecto de los remanentes que quedaren en el **Fideicomiso**, después de culminado el **Proyecto**, de haber sido atendidos los pasivos contraídos por el **Fideicomiso**, de haberse pagado totalmente el **Crédito** otorgado por la **Entidad Crediticia**, y de haberse enajenado o transferido la totalidad de las **Unidades Privadas** que integren el **Proyecto**:
- 3.3.1. **Fideicomitente Gerente y Desarrollador:** Tendrá derecho a recibir la suma equivalente al dos punto noventa y siete por ciento (2.97%) respecto de los remanentes que quedaren en el **Fideicomiso**.
- 3.3.2. **Fideicomitente B:** Tendrá derecho a recibir: (I) La suma equivalente al treinta y tres punto treinta y ocho por ciento (33.38%) respecto de los remanentes que quedaren en el **Fideicomiso**; (II) La suma equivalente al ocho punto cuatro por ciento (8.4%) del valor de las ventas del **Proyecto**.  
El **Fideicomiso** podrá entregar al **Fideicomitente B** anticipo de las utilidades respecto del **Proyecto** por la suma equivalente al ocho punto cuatro por ciento (8.4%) del valor de las ventas del **Proyecto**, que asciende a la suma de cuatro mil doscientos setenta y nueve millones quinientos cuarenta y nueve mil pesos moneda corriente (\$4.279.549.000,00), de acuerdo con del presupuesto aprobado. El giro de los recursos se realizará de acuerdo con el avance de obra del **Proyecto** presentado por el **Perito** autorizado por la **Entidad Crediticia** y siempre y cuando el flujo de caja del **Proyecto** lo permita. Dicho anticipo de utilidades serán legalizados con las utilidades que genere el **Proyecto** al corte del treinta y uno (31) de diciembre de cada año y durante la fracción del año si el **Proyecto** termina antes. La solicitud de giro deberá ser firmada por el **Fideicomitente Gerente y Desarrollador**.
- 3.3.3. **Fideicomitente C:** Tendrá derecho a recibir la suma equivalente al sesenta y tres punto sesenta y cinco por ciento (63.65%) respecto de los remanentes que quedaren en el **Fideicomiso**.

Los **Fideicomitentes** con la firma del presente **Contrato** declaran conocer y aceptar que no se podrán efectuar anticipos de utilidades, excedentes, beneficios o utilidades a su favor o de terceros, hasta el momento en que se haya pagado la totalidad del **Crédito** otorgado por **Entidad Crediticia**, salvo por el indicado anteriormente en el Numeral 3.3.2. anterior.

**Cuarta.- Naturaleza:** Este es un **Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliario de Administración de Recursos y Pagos**, reglado básicamente por los artículos 1.226 y siguientes del Código de Comercio, o

cualquier otra norma o normas que los sustituyan, modifiquen, adicionen o deroguen, las demás normas concordantes y las estipulaciones aquí consagradas.

**Quinta.- Constitución del Patrimonio Autónomo:** De conformidad con los artículos 1.227, 1.233 y 1.238 del Código de Comercio, o cualquier otra norma o normas que los sustituyan, modifiquen, adicionen o deroguen, con la celebración del presente **Contrato** y la transferencia de los bienes mencionados en la **Cláusula Octava (Conformación del Fideicomiso)**, así como los demás activos que en el futuro llegare a detentar la **Fiduciaria** en virtud del desarrollo del presente **Contrato**, se modifica integralmente el **Patrimonio Autónomo** el cual actúa con plenos efectos jurídicos, mediante vocería que del mismo ejerce la **Fiduciaria** y se denomina "**Fideicomiso 64 Estorias**".

**Parágrafo Primero:** El **Fideicomiso** tendrá una contabilidad separada de la sociedad **Fiduciaria** y de los demás fideicomisos de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) Grupo 3 (Circular 030 de 2017 de la Superintendencia Financiera de Colombia y demás normas que la modifiquen, adicionen o deroguen).

**Parágrafo Segundo:** Los bienes fideicomitidos y aquellos que posteriormente ingresen al **Patrimonio Autónomo** estarán afectos a los fines del mismo, se mantendrán separados del resto de los activos de la **Fiduciaria** y de aquellos que correspondan a otros negocios fiduciarios, incluidos aquellos que existan o lleguen a existir entre las mismas partes respecto de otros bienes.

**Sexta.- Objeto:** El objeto del presente **Contrato** consiste en que el **Fideicomiso** reciba la transferencia del **Lote** a título de adición a fiducia mercantil por parte del **Fideicomitente A**, mantenga el derecho de dominio y la posesión material respecto del **Lote**, a fin de que la **Fiduciaria**, en su condición de vocera y administradora del **Fideicomiso**, desarrolle las actividades determinadas en la etapa preliminar del presente **Contrato**, detente su titularidad, conserve y defienda su propiedad y posesión, permita el desarrollo del **Proyecto** sobre el **Lote**, por cuenta y riesgo de los **Fideicomitentes**, pague el **Crédito** otorgado por la **Entidad Crediticia**, pague a los demás acreedores del **Fideicomiso**, y transfiera las **Unidades Privadas** resultantes a los **Compradores**, siguiendo para el efecto las instrucciones impartidas en la **Cláusula Vigésima Quinta (Obligaciones de los Fideicomitentes)** del presente **Contrato**.

En desarrollo del anterior objeto, la **Fiduciaria** tendrá a su cargo, como vocera del **Fideicomiso**, las siguientes gestiones:

- 6.1. Suscribir la escritura pública en virtud de la cual el **Fideicomiso** procederá a recibir el derecho de dominio sobre el **Lote** de parte del **Fideicomitente A**, o los inmuebles que a futuro se reciban, así como de suscribir las escrituras públicas de englobe o desenglobe que se requieran para la conformación del mismo.
- 6.2. Llevar a cabo las gestiones determinadas en la etapa preliminar del presente **Contrato**, de conformidad con las condiciones establecidas en las **Consideraciones Segunda, Tercera, Cuarta y Quinta** del mismo. Los **Fideicomitentes** con la firma del presente **Contrato** declaran conocer y

aceptar que para que se dé inicio a la etapa constructiva del **Fideicomiso** y por ende, recibir los recursos administrados en el **Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas**, se deberá acreditar ante la **Fiduciaria**, mediante los respectivos **Comprobantes de Pago**, que el **Fideicomitente B** y el **Fideicomitente C** giraron a favor del **Fideicomitente A** el valor total de los derechos fiduciarios representados en el **Lote** conforme a lo establecido en el presente **Contrato**.

- 6.3. Permitir al **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** la ejecución del **Proyecto** que se efectuará sobre el **Lote**, de conformidad con los planos, estudios, diseños y presupuestos realizados y suscribir las escrituras de desenglobe o englobe que se requieran, una vez se dé inicio a la etapa constructiva del **Fideicomiso** en los términos establecidos en el presente **Contrato**.
- 6.4. Servir de fuente de pago del **Crédito**, así como de las acreencias que se mencionan en el presente **Contrato** y las que contraiga a cualquier título el **Fideicomiso** en desarrollo del **Proyecto**.
- 6.5. Recibir los recursos aportados por los **Fideicomitentes** y los prevenientes de los **Compradores** desde el momento de la separación de las **Unidades Privadas** del **Proyecto**.
- 6.6. Transferir a los **Compradores** las **Unidades Privadas** que integren el **Proyecto**, en las condiciones establecidas en los contratos que para el efecto se celebrarán.
- 6.7. Girar los beneficios y remanentes a favor de los **Fideicomitentes**, según corresponda.

**Séptima.- Irrevocabilidad:** El presente **Contrato** es de carácter irrevocable; en consecuencia, no podrá unilateralmente modificarse total o parcialmente por los **Fideicomitentes** o por la **Fiduciaria**, y únicamente podrá darse por terminado por las causales expresamente consignadas en el presente **Contrato** y en la Ley. Cualquier modificación al **Contrato** que altere o de cualquier manera pueda llegar a afectar los derechos y prerrogativas estipulados a favor de la **Entidad Crediticia**, requiere de la aprobación previa y por escrito de la misma mientras subsistan saldos del **Crédito** otorgado para el desarrollo del **Proyecto**.

**Octava.- Conformación del Fideicomiso:** Constituyen bienes fideicomitidos todos los activos que reciba la **Fiduciaria** durante la ejecución del presente **Contrato** y para el desarrollo del **Proyecto**.

El **Fideicomiso** es constituido con la suma de dos millones de pesos moneda corriente (\$2.000.000,00), que el **Fideicomitente Gerente y Desarrollador**, el **Fideicomitente B** y el **Fideicomitente C** transfieren a título de aporte al **Fideicomiso** en iguales proporciones. El **Fideicomitente A** únicamente aportará el **Lote** al **Fideicomiso**, momento a partir del cual ostentará la citada calidad.

Así mismo, el **Fideicomiso** se integrará en un futuro, entre otros, por los siguientes bienes:

- 8.1. Por el **Lote**, que será transferido al **Fideicomiso** por el **Fideicomitente A**, dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha de firma del presente **Contrato**, el cual se describe en la **Cláusula Décima Tercera (Descripción del Lote)** del presente **Contrato**.
- 8.2. Por los aportes que realizarán los **Fideicomitentes**, sean estos en dinero o en especie.
- 8.3. Por los recursos que se desembolsen como consecuencia del **Crédito**.
- 8.4. Por los recursos provenientes de los anticipos de los **Compradores** los cuales serán imputables al precio de venta pactado en los contratos de promesa de compraventa.

- 8.5. Por los recursos derivados de las ventas de las **Unidades Privadas**, que podrán provenir de las siguientes fuentes:
- I. De las sumas de dinero que los **Compradores** giren directamente o a través de terceros.
  - II. Del(s) crédito(s) otorgado(s) a los **Compradores** por parte de la **Entidad Crediticia** o de cualquier otra entidad.
- 8.6. Por los intereses moratorios que se causen con ocasión del no pago oportuno por parte de los **Compradores** de las sumas adeudadas al **Fideicomiso**, en virtud de los contratos de promesa de compraventa que se celebren. La **Fiduciaria** no se responsabiliza por la gestión de cobro de las cuotas previstas en el plan de pagos por parte de los **Compradores** ni de las sumas adeudadas al **Fideicomiso** en virtud de los contratos de promesa de compraventa suscritos.
- 8.7. Por los rendimientos que produzcan los bienes que lo conforman, cualquiera sea su causa u origen.
- 8.8. Por las mejoras y construcciones que se adelanten sobre el **Lote** con los dineros del **Fideicomiso** por cuenta del **Fideicomitente Gerente y Desarrollador**.
- 8.9. Por cualquier otro recurso que se vincule al **Fideicomiso**.

**Parágrafo:** Los recursos que ingresen al **Fideicomiso** según la presente cláusula, serán administrados por la **Fiduciaria** con sujeción a las instrucciones impartidas en el presente **Contrato**.

**Novena.- Manejo de los Recursos:** Los recursos que ingresen al **Fideicomiso**, según la cláusula anterior, serán recibidos en la cuenta previamente indicada por la **Fiduciaria**, e invertidos en el Fondo de Inversión Colectiva **Consolidar** administrado por ella, donde deberán permanecer mínimo un (1) día hábil, cuyas características y condiciones los **Fideicomitentes** declaran conocer y aceptar, las cuales le fueron puestas a su consideración, previamente a la celebración de este **Contrato**, o en depósitos a la vista del Banco Davivienda S.A.

La información relacionada con el Fondo de Inversión Colectiva **Consolidar** (reglamento, ficha técnica, prospecto, rentabilidad diaria, entre otros) se encuentra a disposición de los **Fideicomitentes** en la página web [www.fidudavivienda.com](http://www.fidudavivienda.com), para su consulta.

**Parágrafo Primero:** En el evento que los recursos del **Fideicomiso** no puedan ser invertidos en su totalidad en el Fondo de Inversión Colectiva **Consolidar** por superar el límite establecido en el reglamento del mismo, los **Fideicomitentes** autorizan a la **Fiduciaria** desde ya, para que dichos recursos puedan ser trasladados a depósitos a la vista abiertos en la matriz de la **Fiduciaria**, sus filiales o en empresas vinculadas o subordinadas a dicha matriz, mientras se destinan a la finalidad prevista en el presente **Contrato**, y para que la **Fiduciaria** pueda reinvertirlos automáticamente en el Fondo de Inversión Colectiva **Consolidar** cuando los límites establecidos en el reglamento lo permitan.

**Parágrafo Segundo:** Los recursos del **Fideicomiso** serán transferidos al **Fideicomitente Gerente y Desarrollador**, de acuerdo con las instrucciones impartidas para este efecto y en la forma que se establezca para ello, teniendo en cuenta las necesidades y requerimientos para llevar a cabo el desarrollo y la

construcción del **Proyecto**, de conformidad con lo establecido en este **Contrato** y siempre que existan recursos en el **Fideicomiso**.

**Décima.- Procedimiento para Realizar los Giros del Proyecto:** Los giros requeridos para el desarrollo del **Proyecto** se efectuarán a través de un Fondo Rotatorio, cuyo monto se determinará en la primera (1) **Reunión de Seguimiento**, sin perjuicio de que se puedan efectuar giros a través de actas de giro, a los proveedores de los materiales y a los contratistas previstos en el presupuesto.

El **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** deberá, para efectos de que se realice un nuevo desembolso a través del Fondo Rotatorio, enviar la correspondiente acta de legalización por capítulo de obra. Solamente se desembolsará el valor debidamente legalizado.

**Parágrafo:** En el evento que la **Fiduciaria** sea notificada de cualquier acción legal que afecte o pueda afectar al **Patrimonio Autónomo**, a los **Fideicomitentes** o a los **Beneficiarios**, tales como pero sin limitarse a procedimientos administrativos, trámites prejudiciales, judiciales o arbitrales, o medidas cautelares, de cualquier clase, la **Fiduciaria** podrá aumentar hasta en cinco (5) días hábiles el plazo que tiene normalmente para realizar giros con recursos del **Patrimonio Autónomo**, a fin de revisar y evaluar las restricciones o implicaciones legales que tenga(n) o pueda(n) tener la(s) acción(es) legal(es) de que se trate, para realizar tales pagos válidamente.

Así mismo, en el evento que los **Fideicomitentes** sean admitidos a proceso de reorganización, en los términos de la Ley 1.116 de 2006, o las normas que la modifiquen o adicionen, a partir de la fecha de admisión del proceso y hasta su terminación, la **Fiduciaria** podrá aumentar hasta en cinco (5) días hábiles el plazo que tiene normalmente para realizar pagos con recursos del **Patrimonio Autónomo**, a fin de que la **Fiduciaria** establezca la procedencia del pago frente a las normas del proceso concursal. Si la **Fiduciaria** establece que uno (1) o más de los giros solicitados por el **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** o previstos en este **Contrato**, requiere(n) de la previa autorización del juez del concurso, lo informará por escrito al **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** para que este solicite, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, la autorización judicial correspondiente. El pago solo se realizará una vez se obtenga la respectiva autorización y esta quede en firme, siempre que existan recursos suficientes en el **Patrimonio Autónomo**.

Si los giros se refieren a las obligaciones amparadas a los acreedores beneficiarios por el presente **Contrato**, la **Fiduciaria** realizará al juez del concurso la respectiva consulta y/o solicitará la respectiva autorización judicial, en caso que el **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** no la efectúe dentro del plazo señalado.

En todo caso, cuando la **Fiduciaria** tenga duda(s) fundada(s) sobre la procedencia legal de realizar uno (1) o más pagos instruidos por el **Fideicomitente Gerente y Desarrollador**, y no medie orden expresa y clara de la autoridad competente autorizando u ordenando ese (esos) pago(s), la **Fiduciaria** podrá abstenerse de realizar el(s) pago(s), hasta tanto se produzca decisión en firme de autoridad competente.

**Décima Primera.- Prelación de Pagos:** Teniendo en consideración lo dispuesto en la cláusula precedente, la Fiduciaria procederá a efectuar, con cargo a los recursos existentes en el Fideicomiso, los pagos relacionados con los conceptos que se enuncian a continuación, en la prelación que los mismos se establecen, a saber:

- 11.1. Pago de impuestos a que haya lugar.
- 11.2. Comisión fiduciaria.
- 11.3. Gastos operativos del Proyecto ya sea que los gire directamente la Fiduciaria o el Fideicomitente Gerente y Desarrollador.
- 11.4. Obligación de amortización del Crédito.
- 11.5. Giros al Fideicomitente Gerente y Desarrollador o a quienes este indique, inherentes al desarrollo del Proyecto.
- 11.6. Restitución de aportes y/o beneficios a los Fideicomitentes. El cien por ciento (100%) de las utilidades y/o excedentes del Fideicomiso, solamente se podrán pagar al finalizar el Proyecto y únicamente cuando el Crédito relativo a la misma se encuentre totalmente cancelado. Lo anterior, sin perjuicio de los anticipos de utilidades establecidos a favor del Fideicomitente B, conforme a lo establecido en el presente Contrato.

**Parágrafo Primero:** El Fideicomitente Gerente y Desarrollador será responsable del cumplimiento de la prelación aquí establecida cuando sean estos quienes realicen de forma directa los pagos o giros del Proyecto. Por el contrario, dicha responsabilidad estará en cabeza de la Fiduciaria, cuando sea ésta quien los realice directamente.

**Parágrafo Segundo:** La prelación aquí establecida en ninguna forma implicará que se alterarán los términos en que se han contraído las obligaciones con cada uno de los beneficiarios del pago; únicamente implicará que, habiéndose causado el respectivo pago, los recursos existentes a esa fecha en el Fideicomiso se aplicarán en el orden aquí establecido, salvo que exista una disposición de un ente judicial o un ente regulatorio que afecte al Patrimonio Autónomo o al Fideicomitente Gerente y Desarrollador y disponga una prelación diferente o la prelación establecida en la normatividad civil.

**Décima Segunda.- De los Créditos:** La Fiduciaria en desarrollo del presente Contrato y atendiendo las instrucciones impartidas para el efecto por los Fideicomitentes, procederá a contratar para el Fideicomiso créditos con la Entidad Crediticia, destinados al desarrollo del Proyecto, cuyo pago estará respaldado con garantía hipotecaria actualmente constituida sobre el Lote. La Fiduciaria en representación del Fideicomiso procederá a suscribir los documentos y a otorgar las garantías que exija la Entidad Crediticia. La atención de dichos créditos se sujetará a las siguientes reglas:

- 12.1. Los costos que se causen con ocasión de su perfeccionamiento, tales como avalúos, timbres de pagarés, constitución de garantías, estarán a cargo del Fideicomiso.
- 12.2. Los desembolsos de dichos créditos serán girados directamente al Fideicomiso por la Entidad Crediticia.

- 12.3. Las cuotas de amortización del **Crédito** serán pagadas por el **Fideicomiso** siempre y cuando existan recursos para ello.

**Parágrafo Primero:** El **Fideicomiso** avalará cada uno de los pagarés que incorporan los créditos que concedan las entidades crediticias a los **Compradores de Unidades Privadas** que se construyan sobre el **Lote**, desde la fecha en que opere el desembolso o la subrogación de cada uno de tales créditos individuales y hasta la fecha en que se entreguen a las entidades crediticias las escrituras públicas de compraventa y de constitución de hipoteca por parte de los **Compradores**, debidamente registradas, en donde se haga constar el gravamen real existente en favor de las entidades crediticias.

**Parágrafo Segundo:** El **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** con la firma del presente **Contrato** imparte la instrucción irrevocable a la **Fiduciaria** para que en los casos en que no haya lugar a subrogación de los créditos individuales otorgados a los **Compradores**, o no se haya presentado la carta de compromiso para la cancelación de la prorrata, proceda a efectuar el pago a la **Entidad Crediticia** de la respectiva prorrata. La **Fiduciaria** y/o el **Fideicomitente Gerente y Desarrollador**, cuando se encuentre debidamente facultado por la **Fiduciaria**, no podrá suscribir escrituras públicas de compraventa de las **Unidades Privadas** que no requieran financiación, si dentro del mismo instrumento público no se incluye el acto de la cancelación y/o liberación de la hipoteca de mayor extensión por parte de la **Entidad Crediticia**.

**Décima Tercera.- Descripción del Lote:** El **Lote** que será transferido al **Fideicomiso**, se describe y alindera en la Escritura Pública número mil seiscientos (1.600) del veintiuno (21) de junio de dos mil ocho (2008), otorgada en la Notaría Treinta y Nueve (39) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., debidamente registrada.

**Parágrafo Primero:** El **Fideicomitente A** garantiza que el **Lote** será transferido al **Fideicomiso** libre de desmembraciones, limitaciones, afectaciones y gravámenes, condiciones resolutorias o medidas cautelares que afecten su dominio, tales como censos, hipotecas, prendas, derechos de usufructo, uso o habitación, servidumbres, embargos, secuestros, demandas inscritas, pleitos pendientes, anticresis, arrendamientos constituidos por escritura pública y que se encuentra al día en pago de impuestos, tasas, contribuciones y servicios públicos. El **Fideicomitente A** responderá de la obligación de saneamiento y de todo perjuicio que se genere por causa de obligaciones de esta naturaleza anteriores a la celebración del presente **Contrato** y durante su vigencia. La **Fiduciaria** queda relevada expresamente de la obligación de responder por evicción o vicios redhibitorios al proceder a la enajenación o a la transferencia del **Lote** transferido al **Fideicomiso** o de las **Unidades Privadas** resultantes en el **Proyecto**, haciendo suyas el **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** todas las obligaciones que por dichos conceptos se deriven. Desde ahora el **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** autoriza a la **Fiduciaria** para hacer constar esta cláusula en el texto del instrumento público en que llegue a transferir la propiedad del **Lote** y/o de las **Unidades Privadas**, sin que la **Fiduciaria** adquiera responsabilidad alguna por estos conceptos. De igual forma, los inmuebles adicionales que se transfieran al **Fideicomiso** deben encontrarse en las condiciones antes descritas.

**Parágrafo Segundo:** La transferencia a que se hace referencia en el parágrafo anterior comprenderá todas las edificaciones, mejoras e instalaciones existentes y las que llegaren a levantarse e integrarse al **Lote** en el

futuro, mientras se encuentre vigente el presente **Contrato**. Así mismo, se extenderá a todos aquellos muebles que por accesión o adherencia se reputen inmuebles de acuerdo con la Ley.

**Parágrafo Tercero:** La **Fiduciaria** manifiesta que recibió el estudio de títulos del **Lote** de fecha treinta y uno (31) de julio de dos mil veinticuatro (2024), el cual fue realizado por **Ramírez & Cardona Abogados**, en donde se concluye que el **Lote** no presenta limitaciones al dominio que impidan su libre disposición y que la tradición de este se encuentra ajustada a derecho. De igual manera, se le presentó el certificado de tradición y libertad del **Lote**, el cual permite establecer que la situación jurídica del mismo frente al estudio de títulos no ha variado. No obstante lo anterior, en el evento de presentarse gravámenes o vicios redhibitorios que no se evidenciaron en el estudio de títulos o en el certificado de tradición y libertad del **Lote**, el **Fideicomitente A** deberá realizar todas las gestiones necesarias para su saneamiento, debiendo en todo caso la **Fiduciaria** coadyuvar, en su condición de titular del derecho de dominio del **Lote**, al **Fideicomitente A** en los trámites que éste le solicite. Una vez registrada la cesión del cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios del **Fideicomiso** a favor del **Fideicomitente B** y del **Fideicomitente C**, serán éstos últimos los que asuman las citadas obligaciones.

De igual forma, los inmuebles adicionales que se transfieran al **Fideicomiso** deben contener el correspondiente estudio de títulos.

**Décima Cuarta.- Tenencia del Lote:** La **Fiduciaria** previamente ha hecho entrega a título de comodato de la tenencia y custodia del **Lote** a favor del **Fideicomitente Gerente y Desarrollador**, quien la continuará detentando con el objeto de que pueda adelantar la construcción del **Proyecto**, en las siguientes condiciones:

- 14.1. La **Fiduciaria** conserva el derecho de dominio y posesión que ejerce sobre el **Lote** en los términos del presente **Contrato** y por lo tanto el mismo continúa afecto a la finalidad establecida para el **Fideicomiso**.
- 14.2. El **Lote** solo será usado por el **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** en calidad de comodatario, y con autorización de éste, por los contratistas y por el personal necesario para la ejecución del **Proyecto**. Dicho personal se encuentra bajo la directa dirección del **Fideicomitente Gerente y Desarrollador**, quien será el único responsable ante terceros, ante la **Fiduciaria** y ante las autoridades por la utilización y conservación del **Lote** y por las mejoras y construcciones que en él se adelanten. Si se llegaren a causar perjuicios imputables al **Fideicomitente Gerente y Desarrollador**, la **Fiduciaria** podrá exigir la reparación de los daños. El **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** en calidad de comodatario deberá notificar a la **Fiduciaria** de forma inmediata de todo acto o hecho susceptible que afecte la situación jurídica del **Lote**.
- 14.3. El **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** en su calidad de comodatario se obliga a asumir los gastos de vigilancia y servicios públicos, entre otros, que se generen durante la vigencia del comodato tanto para el **Lote** como respecto de las **Unidades Privadas** mientras estas se transfieran a los **Compradores**.

En virtud de lo anterior, el **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** responderá ante la **Fiduciaria** en su condición de vocera del **Fideicomiso**, por los daños o perjuicios que puedan derivarse del descuido intencional en la custodia o mal uso que se dé al **Lote** y/o a las **Unidades Privadas**.

**Parágrafo Primero:** La **Fiduciaria** como vocera del **Patrimonio Autónomo** podrá, siempre y cuando se requiera para el cumplimiento del objeto o de las instrucciones del presente **Contrato**, en el evento que se evidencie: (i) Una situación que llegue a poner en riesgo el desarrollo del **Proyecto**; (ii) Cuando se presente perturbación en la tenencia; (iii) Cuando se le dé al **Lote** un uso diferente para el cual se ha entregado; o (iv) Para la defensa de los bienes fideicomitidos aún de los mismos **Fideicomitentes**, revocar el comodato a que se refiere esta cláusula, con el solo requerimiento escrito en ese sentido. El **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** se obliga de manera expresa y exigible a entregar el **Lote** a más tardar a los quince (15) días hábiles siguientes al de la fecha de la comunicación en que se le solicite dicha entrega, sin derecho alguno a reclamar perjuicios o retención por las mejoras. La mencionada entrega deberá hacerse íntegramente libre de ocupantes a cualquier título, de manera que la **Fiduciaria**, en su calidad de comodante, no se vea perturbada por pretensiones de hecho o jurídicas de parte de terceros que estén ocupando el **Lote** o lo hayan ocupado durante la vigencia del comodato. Esta obligación será exigible por vía ejecutiva, con la sola presentación del presente **Contrato** y copia de la comunicación por medio de la cual se le solicita la entrega.

**Parágrafo Segundo:** El **Fideicomitente Gerente y Desarrollador**, en su calidad de comodatario, se obliga a asumir íntegramente (y a indemnizar plenamente a la **Fiduciaria**, si ésta tuviere que asumir los pagos, trámites o efectos correspondientes), en relación con cualquier reclamación, requerimiento, sanción o restricción que se relacione con el uso dado al **Lote** durante la vigencia del comodato. Igualmente, será responsabilidad exclusiva del **Fideicomitente Gerente y Desarrollador**, responder cualquier requerimiento o solicitud de las autoridades o de terceros en relación con dicho uso.

**Parágrafo Tercero:** Las estipulaciones establecidas en la presente cláusula, operarán a partir de la fecha en que efectivamente se realice la transferencia del **Lote** al **Fideicomiso**, fecha en la cual se entenderá recibido el **Lote** a título de comodato, a plena satisfacción por parte del **Fideicomitente Gerente y Desarrollador**, y sin que se requiera la suscripción de un documento adicional. Así mismo la presente cláusula será aplicable en las mismas condiciones para los inmuebles adicionales que sean transferidos al **Fideicomiso**.operarán a partir de la de celebración del presente **Contrato**.

**Parágrafo Cuarto:** El **Fideicomitente Gerente y Desarrollador**, en su calidad de comodatario, renuncia expresa e irrevocablemente a ejercer cualquier derecho de retención sobre el **Lote**.

**Décima Quinta.- Efectos Patrimoniales:** Los bienes objeto de este **Contrato**, solo garantizarán obligaciones que se constituyan con cargo al **Patrimonio Autónomo**, en desarrollo de la gestión fiduciaria. Conforme a lo estipulado en este **Contrato**, la **Fiduciaria** podrá otorgar sobre dichos bienes las garantías reales necesarias para garantizar el **Crédito** a favor de la **Entidad Crediticia** que se obtenga para ejecutar el **Proyecto** y en general, para proporcionarle al **Fideicomiso** los recursos líquidos que este requiera para el cumplimiento de los fines del presente **Contrato**.

**Décima Sexta.- Desarrollo del Proyecto:** El Proyecto será ejecutado por el Fideicomitente Gerente y Desarrollador con sujeción a las aprobaciones otorgadas por las autoridades competentes. El Fideicomitente Gerente y Desarrollador desarrollará y construirá el Proyecto, asumiendo en consecuencia todas las responsabilidades inherentes a la calidad de constructor. Si en desarrollo del Proyecto fuere indispensable dividir materialmente el Lote en una (1) o en varias porciones de terreno o englobarlas, la Fiduciaria procederá a hacerlo. La Fiduciaria podrá transferir, por instrucción del Fideicomitente Gerente y Desarrollador y del Fideicomitente A, aquellas porciones de terreno que no sean necesarias o útiles para el Proyecto.

**Parágrafo:** La Fiduciaria le otorga al Fideicomitente Gerente y Desarrollador a través del presente Contrato, un mandato sin representación para la compra de bienes y servicios, conforme a lo dispuesto por los artículos 1.262 del Código de Comercio, 1.2.4.11 y 1.6.1.4.4.3 del Decreto Único Reglamentario (Decreto No. 1.625 de 2016) o cualquier otra norma o normas que los sustituyan, modifiquen, adicionen o deroguen. Por lo anterior, el Fideicomitente Gerente y Desarrollador será, ante los terceros con quien contrate, titular de los derechos y obligaciones que se deriven de los contratos que con ellos celebre.

Por lo tanto, la celebración de los contratos suscritos para el desarrollo del Proyecto así como la compra de bienes y servicios, estará a cargo del Fideicomitente Gerente y Desarrollador, quien tendrá la obligación de practicar al momento del pago o abono en cuenta, todas las retenciones sobre impuestos de Renta, Ventas, ICA y las demás establecidas por las normas fiscales vigentes, teniendo en cuenta para el efecto la calidad tributaria del Fideicomiso (patrimonios autónomos administrados por Fiduciaria Davivienda S.A. - NIT, 830.053.700-6, Gran Contribuyente, No declarante de Renta, Agente Retenedor de IVA, No declarante de ICA). Así mismo, el Fideicomitente Gerente y Desarrollador cumplirá con todas las obligaciones inherentes al agente retenedor (retener, declarar, pagar, certificar e informar medios magnéticos). Por lo tanto, cualquier sanción a que haya lugar por el incumplimiento de estas obligaciones, estará a cargo del Fideicomitente Gerente y Desarrollador.

De igual forma, el Fideicomitente Gerente y Desarrollador expedirá mensualmente en calidad de mandatario a la Fiduciaria a más tardar el cuarto (4) día hábil del mes siguiente, una certificación con el detalle de los costos y gastos por capítulo de obra de acuerdo con el formato definido por Fiduciaria, debidamente firmada autógrafo o digital por el Representante Legal y Revisor Fiscal (para aquellos casos en que el Fideicomitente Gerente y Desarrollador no esté obligada a tener Revisor Fiscal, serán firmados por Contador Público), según las disposiciones legales vigentes sobre esta materia. Así mismo, el Fideicomitente Gerente y Desarrollador se obliga a entregar cualquier tipo de información contable y financiera que sea solicitada por la Fiduciaria para atender los requerimientos de los diferentes entes de vigilancia y control, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes de haber sido requerida. En todo caso, en el evento que el Fideicomitente Gerente y Desarrollador no realice la entrega de la información aquí señalada dentro de los tiempos previstos, la Fiduciaria dejará de girar recursos en los términos establecidos en el presente Contrato hasta tanto no se reciba la citada información.

El **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** conservará, en calidad de mandatario, por el término de diez (10) años las facturas y demás documentos comerciales (en concordancia con lo establecido en el artículo 60 del Código de Comercio), que soporten las operaciones que realizaron por cuenta del **Fideicomiso**, en calidad de mandante, y deberán estar a disposición de la **Fiduciaria** para cuando esta lo requiera, evento en el cual el **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** tendrá cinco (5) días contados desde la fecha de la solicitud de la **Fiduciaria** para enviar las facturas o documentos comerciales solicitados.

En el evento de requerirse por la **Fiduciaria** que los estados financieros del **Fideicomiso** deban ser auditados y/o dictaminados por el Revisor Fiscal de la **Fiduciaria**, el **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** debe permitir el acceso a toda la información y soportes contables del **Proyecto** requeridos por el Revisor Fiscal, para la emisión del dictamen.

**Parágrafo Segundo:** La **Fiduciaria**, a través del presente **Contrato**, le otorga al **Fideicomitente Gerente y Desarrollador**, un mandato sin representación para la facturación por la venta de las **Unidades Privadas**, conforme a lo dispuesto por el artículo 1.262 del Código de Comercio, los artículos 1.6.1.4.3 y 1.6.1.4.1.11 del Decreto 1.625 de 2016 y las demás normas que los modifiquen, adicionen o deroguen, actuando con la calidad tributaria de Patrimonios Autónomos administrados por Fiduciaria Davivienda S.A. - NIT. 830.053.700-6. Por lo anterior, el **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** expedirá las facturas de venta electrónicamente (representaciones gráficas electrónicamente y cumplirá con la obligación de reportar dicha información en los medios magnéticos) bajo su propio NIT y sus propias facturas electrónicas.

**Décima Séptima.- Precisiones para los Compradores:** Los contratos de promesa de compraventa y las escrituras públicas mediante las cuales se perfeccionen los respectivos contratos de promesa de compraventa deberán contener las estipulaciones propias de su esencia y naturaleza y en especial, las siguientes:

- 17.1. Que los **Compradores** conocen que la **Unidad Privada** que adquieren hace parte de un proyecto de vivienda de interés social - VIS de renovación urbana.
- 17.2. Que los **Compradores** conocen la existencia del **Fideicomiso** y que la **Fiduciaria** no es ni constructor, ni interventor, ni participa de manera alguna en la construcción o desarrollo del **Proyecto** y en consecuencia, que no es responsable por la terminación, calidad o precio de las **Unidades Privadas** que lo integran, así como tampoco lo es de la obligación de saneamiento, ni de la obligación de entrega de las áreas privadas y comunes, toda vez que la **Fiduciaria** suscribe los respectivos contratos de promesa de compraventa y las escrituras públicas mediante las cuales se perfeccionen los respectivos contratos de promesa compraventa, única y exclusivamente en su calidad de vocera del **Fideicomiso** y para los solos efectos de asumir la obligación de transferencia del derecho de dominio de las correspondientes **Unidades Privadas** integrantes del **Proyecto**, cuyo desarrollo y construcción, es adelantado por el **Fideicomitente Gerente y Desarrollador**, accederá al **Lote**.
- 17.2. Que los **Compradores** autorizan el tratamiento de los datos personales suministrados al **Fideicomitente Gerente y Desarrollador**, en su calidad de **Responsable**, y que este último los transmitirá a la **Fiduciaria**, quien los recibirá en su calidad de **Encargada**.

- 17.3. Que los **Compradores** deben efectuar el pago de las sumas de dinero que integran el precio pactado de la **Unidad Privada**, directamente al **Fideicomiso**.
- 17.4. Que los **Compradores** deben encontrarse plenamente a paz y salvo por razón de las obligaciones derivadas de los contratos de promesa de compraventa que se suscriban para que la **Fiduciaria** pueda suscribir las escrituras públicas de compraventa y por ende, efectuar la transferencia del derecho de dominio sobre las respectivas **Unidades Privadas**.
- 17.5. Que los **Compradores** conocen y aceptan el estado de las áreas comunes y de las **Unidades Privadas** del **Proyecto** y que la responsabilidad por su entrega la asume única y exclusivamente el **Fideicomitente Gerente y Desarrollador**.

**Décima Octava.- Visitas de Obra:** La **Fiduciaria** estará encargada de realizar las visitas para determinar el avance de obra del **Proyecto**, con periodicidad trimestral, a partir del diez por ciento (10%) de avance de obra del **Proyecto** y hasta el noventa y cinco por ciento (95%) de avance del mismo. El informe que de dichas visitas se efectúe servirá para evaluar el desarrollo del **Proyecto** frente al presupuesto proyectado y ejecutado. El informe antes mencionado será remitido al **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** y a la **Entidad Crediticia**.

**Décima Novena.- Reuniones de Seguimiento:** En desarrollo del **Proyecto** se realizarán reuniones de seguimiento a las que asistirán el **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** y la **Fiduciaria** y un (1) funcionario designado por la **Entidad Crediticia**, quienes se reunirán con una periodicidad mínima de cuatro (4) meses una vez se inicie la etapa constructiva del **Proyecto**. Dichas reuniones tendrán por objeto revisar los siguientes aspectos:

- 19.1. Ejecución presupuestal.
- 19.2. Cronograma de avance de obra.
- 19.3. Informe de cartera y ventas.
- 19.4. Verificación de los ingresos del **Fideicomiso** frente al flujo de caja proyectado.
- 19.5. Informe de las **Visitas de Obra**.
- 19.6. Informe del **Perito**.
- 19.7. Estados financieros del **Fideicomiso**.
- 19.8. Conocer sobre cualquier otro asunto correspondiente al desarrollo y ejecución del **Proyecto**.

**Vigésima.- Obligaciones de la Fiduciaria:** Además de las establecidas en la Ley y en otras cláusulas del presente **Contrato**, son obligaciones de la **Fiduciaria**, que ejecutará en representación del **Fideicomiso**, las siguientes:

- 20.1. Suscribir la escritura pública en virtud de la cuales se transferirá al **Fideicomiso** el **Lote** y los inmuebles que a futuro se reciban por el **Fideicomiso**.
- 20.2. Dar cumplimiento a las instrucciones relativas a la etapa preliminar del **Fideicomiso** en los términos de las **Consideraciones Segunda, Tercera, Cuarta y Quinta** del presente **Contrato**.

- 144
- 20.3. Generar un número de referencia de recaudo para cada uno de los compradores de las **Unidades Privadas del Proyecto**, para recibir los recursos entregados por los mismos. En caso que los **Compradores** ya tuvieran un número de referencia en virtud de la suscripción de encargos fiduciarios para la separación de unidades inmobiliarias con ocasión del proceso de preventas del **Proyecto**, dicho número se mantendrá.
  - 20.4. Entregar al **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** el número de referencia de recaudo para cada uno de los **Compradores** de las **Unidades Privadas del Proyecto**.
  - 20.5. Abstenerse de dar inicio a la etapa constructiva del **Fideicomiso** y por ende, no recibir los recursos administrados en el **Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas**, así como de recibir instrucciones relacionadas con la disposición de los derechos fiduciarios representados en el **Lote y del Lote**, tales como pero sin limitarse a registro de cesiones de derechos fiduciarios, constitución de garantías o pignoraciones a favor de terceros diferentes al **Fideicomitente A**, hasta tanto se acredite ante la **Fiduciaria**, mediante los respectivos **Comprobantes de Pago**, que el **Fideicomitente B** y el **Fideicomitente C** giraron a favor del **Fideicomitente A** el valor total de los derechos fiduciarios representados en el **Lote** conforme a lo establecido en el presente **Contrato**.
  - 20.6. Recaudar los recursos provenientes del **Crédito** otorgado por la **Entidad Crediticia**, así como los recursos provenientes de créditos otorgados a los **Compradores**.
  - 20.7. Designar al **Perito** señalado en el presente **Contrato**, en caso de requerirse.
  - 20.8. Realizar trimestralmente las **Visitas de Obra**.
  - 20.9. Administrar e invertir los recursos de acuerdo con lo previsto en este **Contrato**.
  - 20.10. Pagar con los recursos que generen las ventas de las **Unidades Privadas** resultantes del **Proyecto** o con recursos proporcionados por el **Fideicomitente Gerente y Desarrollador**, las acreencias a cargo del **Fideicomiso**.
  - 20.11. Registrar la contabilidad del **Fideicomiso** con base en los soportes contables y certificaciones entregue el **Fideicomitente Gerente y Desarrollador**, a más tardar el cuarto (4) día hábil del mes siguiente, debidamente suscritos autógrafo o digital por su **Representante Legal** y firmados por **Revisor Fiscal** (para aquellos casos en que el **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** no esté obligada a tener **Revisor Fiscal**, serán firmados por **Contador Público**).
  - 20.12. Entregar al **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** los recursos que conforman el **Fideicomiso** según las necesidades y requerimientos de aquel para llevar a cabo el desarrollo y la construcción del **Proyecto**, de conformidad con lo establecido en el presente **Contrato**, teniendo en cuenta las prioridades de pago estipuladas en la **Cláusula Décima Primera (Prelación de Pagos)** del presente **Contrato**.
  - 20.13. Transferir a los **Compradores** las **Unidades Privadas** que adquieran en el **Proyecto**, en las condiciones establecidas en los contratos que para el efecto se celebrarán.
  - 20.14. Entregar a título de comodato la tenencia y custodia del **Lote** a favor del **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** atendiendo lo dispuesto en la **Cláusula Décima Cuarta (Tenencia del Lote)** del presente **Contrato**.
  - 20.15. Mantener la titularidad de los bienes que integran el **Fideicomiso**.
  - 20.16. Certificar al **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** su calidad en el **Fideicomiso** y otorgar coadyuvancias para que por su cuenta y riesgo, lleve a cabo los trámites que estos adelantes,
- Página 28 de 59
- 185

tendientes a la obtención de las licencias, permisos y demás requisitos exigidos por la Curaduría Urbana y demás autoridades, como requisitos previos para poder emprender el desarrollo del **Proyecto** sobre el **Lote** y las ventas de las **Unidades Privadas**. Esta colaboración en ningún caso implicará que el **Fideicomiso** o la **Fiduciaria** asumen responsabilidad alguna por el desarrollo del **Proyecto**.

- 20.17. Una vez se dé inicio a la etapa constructiva de **Fideicomiso**, otorgar al **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** como gestor de ventas del **Proyecto** un poder en virtud del cual este podrá, en representación del **Fideicomiso**, suscribir los contratos de promesa de compraventa y escrituras públicas de compraventa respecto de las **Unidades Privadas** que integren el **Proyecto**, siempre y cuando la **Fiduciaria** haya efectuado la validación en las listas de cautela de los **Compradores** y haya realizado la validación y aprobación del texto tanto de la señalados contratos de promesa de compraventa como de las escrituras pública de compraventa por parte de la **Fiduciaria**. El **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** no podrán suscribir contratos de promesa de compraventa hasta tanto se encuentre debidamente habilitado en virtud de la radicación de documentos para la enajenación de inmuebles destinados a vivienda y que haya transcurrido el término establecido para el efecto.
- 20.18. Adelantar los trámites que se requieran ante la **Entidad Crediticia** con el fin de obtener la aprobación del **Crédito** destinado a financiar la construcción del **Proyecto**.
- 20.19. Una vez se dé inicio a la etapa constructiva de **Fideicomiso**, constituir el gravamen hipotecario, que puede ser abierto y sin límite en la cuantía sobre el **Lote** y/o las **Unidades Privadas**, para garantizar obligaciones del **Fideicomiso** contraídas con la **Entidad Crediticia**. En caso de requerirse, el **Fideicomiso** responderá solidariamente por cada uno de los créditos que conceda las **Entidades Crediticias** a los **Compradores** de las **Unidades Privadas** construidas o que se construyan sobre el **Lote**, hasta la fecha en que se entregue a las **Entidades Crediticias** cada una de las escrituras públicas de compraventa y de constitución de hipoteca, debidamente registradas, en donde se haga constar el gravamen real existente en favor de las entidades crediticias. En consecuencia, el gravamen real podrá garantizar, además, el cumplimiento de tales obligaciones solidarias.
- 20.20. Suscribir la escritura pública de adición al reglamento de propiedad horizontal del **Proyecto**, previa validación del mismo.
- 20.21. Llevar la personería para la protección y defensa del **Fideicomiso** contra actos de terceros y aún de los mismos **Fideicomitentes**, con cargo exclusivamente a los recursos del **Fideicomiso**.
- 20.22. Cumplir con las obligaciones formales en materia tributaria a que haya lugar por las operaciones diferentes a las establecidas en virtud del mandato tales como: (i) Presentar las declaraciones tributarias para la liquidación de impuestos, retenciones, tasas y/o contribuciones que se causen con ocasión de la administración de los bienes fideicomitidos cuando aplique; (ii) Responder los requerimientos realizados por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales y demás Entes municipales y/o distritales relacionados con el presente **Contrato**; (iii) Facilitar las inspecciones o comprobaciones que realice la autoridad tributaria; (iv) Entregar los certificados tributarios que establezcan las normas fiscales; y, (v) Efectuar los reportes de información exógena nacionales y municipales y/o distritales.

- 181
- 20.23. Recibir los informes del **Fideicomitente Gerente y Desarrollador**, una vez se dé inicio a la etapa constructiva del **Fideicomiso**, que incorporen el presupuesto de ventas, flujo de ingresos y estado de la cartera del **Proyecto**, al igual que sobre los demás informes rendidos por otros órganos del **Fideicomiso**.
  - 20.24. Recibir del **Fideicomitente Gerente y Desarrollador**, una vez se dé inicio a la etapa constructiva del **Fideicomiso**, el presupuesto y el flujo de caja del **Proyecto**, el cual hará parte integral del presente **Contrato**.
  - 20.25. Permitir el proceso de desarrollo y construcción del **Proyecto** sin asumir responsabilidad alguna por los resultados técnicos y económicos del mismo, una vez se dé inicio a la etapa constructiva del **Fideicomiso**.
  - 20.26. Exigir a los **Fideicomitentes** la responsabilidad respecto del saneamiento a que haya lugar en virtud de la transferencia del **Lote** y en general, el cumplimiento de los términos del presente **Contrato**, ejerciendo las acciones a que hubiere lugar.
  - 20.27. Exigir a los **Fideicomitentes** y a las demás personas que se vinculen a la ejecución del presente **Contrato**, el cumplimiento de las obligaciones que contraen por virtud del mismo.
  - 20.28. Mantener los recursos del **Fideicomiso** separados de la **Fiduciaria** y de los demás fideicomisos que la **Fiduciaria** administre, llevando para ello una contabilidad separada de la **Fiduciaria** y de los demás fideicomisos administrados por ésta de acuerdo con el Grupo NIIF Tres (3) (conforme a lo establecido en la Circular 030 de 2017 de la Superintendencia Financiera de Colombia y demás normas que la modifiquen, adicionen o deroguen).
  - 20.29. Solicitar al **Fideicomitente Gerente y Desarrollador**, si es necesario, los recursos indispensables para cumplir con las obligaciones establecidas que hacen referencia a la restitución del **Lote** y/o de las **Unidades Privadas** resultantes no vendidas, cuando el **Fideicomiso** no tenga recursos para estos fines. Se procederá a la mencionada restitución del **Lote** al momento de la liquidación del **Fideicomiso**, en caso de presentarse las causales establecidas en los Numerales 32.2., 32.3. o 32.5. de la **Cláusula Trigésima Segunda (Terminación del Contrato)** del presente **Contrato**.
  - 20.30. Pedir instrucciones al Superintendente Financiero cuando tenga dudas fundadas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones o deba apartarse de las autorizaciones contenidas en el acto constitutivo, cuando así lo exijan las circunstancias. Cuando la **Fiduciaria** eleve consulta a la Superintendencia Financiera de Colombia, quedarán en suspenso sus obligaciones relacionadas con el aspecto consultado, hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta, sin que por ese hecho pueda imputársele responsabilidad alguna.
  - 20.31. Liquidar definitivamente las cuentas del **Fideicomiso** una vez terminadas las obras, escrituradas todas las áreas construidas y vendibles y canceladas las garantías hipotecarias constituidas a favor de la **Entidad Crediticia**, previa entrega de las utilidades del **Fideicomiso** a los **Fideicomitentes**.
  - 20.32. Entregar en forma total o parcial los remanentes del **Fideicomiso**, incluidas las **Unidades Privadas** resultantes no vendidas a los **Fideicomitentes**, a título de beneficio en fiducia mercantil, después de terminado el **Proyecto** y una vez atendidos todos los pasivos y obligaciones a cargo del **Fideicomiso**.
  - 20.33. Efectuar la declaración y pago de los impuestos a que haya lugar, siempre y cuando se evidencie que dentro del **Fideicomiso** existen los recursos para hacerlo, y que se generen por las operaciones realizadas en el **Fideicomiso** diferente a las ocasionadas en virtud del contrato de mandato. Las

- sanciones e intereses de mora, derivado de inoportunidad en la entrega de información o falta de recursos en el Fideicomiso, estarán a cargo del **Fideicomitente Gerente y Desarrollador**.
- 20.34. Rendir cuentas comprobadas de su gestión mediante el envío de una memoria a los **Fideicomitentes y Beneficiarios** y a la **Entidad Crediticia**, en la cual se indique en forma detallada las gestiones programadas y realizadas por la Fiduciaria, de acuerdo con lo establecido en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.
- 20.35. Entregarle a los **Compradores** un informe periódico en donde se señale la información estipulada en la **Cláusula Vigésima Novena (Informes Periódicos a los Compradores)** de este **Contrato**.
- 20.36. Dar cumplimiento a las normas relacionadas con el Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo.
- 20.37. Las demás que se deriven de la ley y del presente **Contrato**.

**Vigésima Primera.- Naturaleza de las Obligaciones de la Fiduciaria:** Las obligaciones que adquiere la Fiduciaria en virtud del presente **Contrato** son de medio y no de resultado y su responsabilidad se limita única y exclusivamente a la administración y pago de los recursos vinculados al presente **Contrato**, a la transferencia de las **Unidades Privadas** que conforman el **Proyecto** y al pago de las acreencias a cargo del Fideicomiso, las cuales se atenderán con los recursos que se generen en el Fideicomiso y en los términos estipulados en el presente **Contrato**. Igualmente, se deja expresa constancia que la Fiduciaria no asume obligaciones frente a los **Fideicomitentes** y a terceros, distintas de las expresamente previstas en el presente **Contrato**. La Fiduciaria responderá hasta por la culpa leve en el cumplimiento de su gestión.

**Parágrafo Primero:** La Fiduciaria no podrá asumir con recursos propios obligación alguna derivada de la ejecución del presente **Contrato**.

**Parágrafo Segundo:** Será responsabilidad exclusiva del **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** la obligación de ejecución del desarrollo y de la construcción del **Proyecto** en los términos definidos en la **Cláusula Vigésima Quinta (Obligaciones de los Fideicomitentes)** del presente **Contrato** y de las responsabilidades inherentes a la entrega de las áreas privadas y comunes, cumplimiento de las especificaciones de la obra, calidad o precio de las **Unidades Privadas** que integran el **Proyecto**, según lo estipulado en el presente **Contrato**.

**Parágrafo Tercero:** La Fiduciaria queda relevada expresamente, tanto frente a los **Compradores** como frente a terceros, de la obligación de responder por evicción y vicios redhibitorios al proceder a la enajenación y perfeccionar las transferencias del derecho de dominio sobre las **Unidades Privadas** que se construyan en el **Lote**, siendo exclusivamente responsable por tales conceptos los **Fideicomitentes**, respecto del **Lote**, como del **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** respecto de la construcción efectuada en el mismo.

**Parágrafo Cuarto: Advertencia.-** La Fiduciaria no se hará responsable ante el **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** de los resultados financieros de las inversiones realizadas por el Fondo de Inversión Colectiva **Consolidar** o cualquier otro en el cual se realicen inversiones para efectos transaccionales, dado que la naturaleza de la obligación que asume tiene el carácter de medio y no de resultado. En consecuencia, no garantiza rendimientos fijos por valorización de los activos que los integran; así mismo, los riesgos envueltos

en las inversiones del señalado Fondo de Inversión Colectiva corresponden en su integridad al **Fideicomitente Gerente y Desarrollador**.

**Vigésima Segunda.- Derechos de la Fiduciaria:** Son derechos especiales de la **Fiduciaria**:

- 22.1. Percibir la comisión fiduciaria pactada.
- 22.2. Exigir a los **Fideicomitentes** y a las demás personas que se vinculen a la ejecución del presente **Contrato**, el cumplimiento de las obligaciones que contraen por virtud del mismo.
- 22.3. Renunciar a la administración del **Fideicomiso** por las causas previstas en el presente **Contrato** y en la **Ley**.
- 22.4. Los demás reconocidos por la **Ley** o el presente **Contrato** y por los demás contratos en que la **Fiduciaria** participe en desarrollo del mismo.

**Vigésima Tercera.- Actividades No Asumidas por la Fiduciaria:** La **Fiduciaria** no se encargará de las siguientes actividades que no son propias del objeto del presente **Contrato**, tales como, pero sin limitarse a ellas:

- 23.1. Aportar recursos propios para la ejecución o finalización del **Proyecto**, ni para atender gastos propios del **Fideicomiso**.
- 23.2. Prestar asesoría legal, financiera o tributaria ni durante la ejecución del presente **Contrato**, liquidación, ni posterior a esta última.
- 23.3. Elaborar los contratos del **Proyecto**.
- 23.4. Auditarse o controlar el pago de los impuestos que deban cancelarse con cargo al **Fideicomiso**, tales como impuestos prediales, de delineación urbana, plusvalía, etc.
- 23.5. Prestar actividades propias de diseño y construcción.
- 23.6. Encargarse de la promoción y venta del **Proyecto**.
- 23.7. Asumir riesgos propios del constructor, diseñador o comercializador del **Proyecto**.
- 23.8. Cobrar cartera de los **Compradores** de las **Unidades Privadas** o las correspondientes a cualquier otra obligación, que deba gestionar el **Fideicomitente A**.
- 23.9. Atender reclamaciones por reparaciones locativas.

**Parágrafo:** Por lo anterior, los **Fideicomitentes** exoneran expresamente a la **Fiduciaria** por los efectos de la limitación o exclusión de dichas responsabilidades.

**Vigésima Cuarta.- Alcance y Responsabilidad de la Gestión de la Fiduciaria:** La responsabilidad de la **Fiduciaria** se extiende hasta la culpa leve, según la definición que de esta trae el Código Civil. Sin perjuicio de lo anterior, en adición a sus obligaciones legales y aquellas establecidas en las cláusulas anteriores de este **Contrato**, la **Fiduciaria** conviene llevar a cabo este **Contrato** con la mayor diligencia y cuidado. La **Fiduciaria** no asume en virtud de este **Contrato** ninguna obligación tendiente a financiar al **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** o al **Proyecto**, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el **Fideicomiso**, ni asume en relación con el **Proyecto** obligación de constructor, promotor, vendedor, gerente, interventor y similares y en consecuencia, no es responsable ni debe serlo por la

terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las **Unidades Privadas** que conforman el **Proyecto**, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización. Así mismo, su responsabilidad en materia tributaria se limita al cumplimiento de las obligaciones formales, entendiéndose que no será responsable del pago de los impuestos tasas y/o contribuciones a cargo del **Fideicomiso**, si no existen los recursos aportados por el **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** para éste fin.

**Vigésima Quinta.- Obligaciones de los Fideicomitentes:** Los **Fideicomitentes** tendrán las obligaciones fijadas en la Ley, en otras cláusulas del presente **Contrato** y en particular, las que se establecen en la presente cláusula.

**A. Obligaciones Generales de los Fideicomitentes:**

- 25.1.** Permitir y facilitar el cumplimiento del presente **Contrato** por parte de la **Fiduciaria**.
- 25.2.** Perfeccionar la transferencia de los bienes que integran o integrarán el **Patrimonio Autónomo**.
- 25.3.** Abstenerse de promover o difundir información equivoca sobre el verdadero alcance de las obligaciones que en virtud del presente **Contrato** asume la **Fiduciaria**, especialmente frente a los **Compradores, contratistas y proveedores del Proyecto**, de tal manera que cualquier información deberá ceñirse estrictamente a lo expresado en el presente **Contrato** y a lo estipulado en el mismo sobre obligaciones de la **Fiduciaria**.
- 25.4.** Dar cumplimiento a las normas relacionadas con el Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo, para lo cual le suministrará la información correspondiente a la **Fiduciaria**.
- 25.5.** Informar a la **Fiduciaria** en caso de presentarse algún litigio que recaiga sobre el bien o bienes que integren el **Fideicomiso** y entregar los recursos para la defensa del **Patrimonio Autónomo** si no son suficientes los recursos fideicomitidos.
- 25.6.** Realizar todos los actos necesarios para atender las instrucciones o solicitudes de información que haga la **Fiduciaria**, en los términos del presente **Contrato**.
- 25.7.** Las demás que sean necesarias para el adecuado cumplimiento del objeto del **Contrato** y que se deriven de la Ley y del mismo **Contrato**.
- 25.8.** Suministrar a más tardar el mes siguiente de la firma del presente **Contrato**, las políticas contables que la **Fiduciaria** aplicará a los rubros de los estados financieros, por instrucción de los **Fideicomitentes**, en el evento en qué el aporte al **Fideicomiso** se trate de activo fijo o propiedad de inversión.
- 25.9.** Notificar inmediatamente a la **Fiduciaria** sobre: (i) Cualquier cambio normativo que afecte o pueda afectar la administración del **Fideicomiso**, la ejecución del presente **Contrato** y los supuestos sobre los cuales se estructuró; o (ii) Cualquier modificación en los estatutos sociales o en los documentos constitutivos afecten o puedan afectar la legalidad del presente **Contrato**.
- 25.10.** Cumplir con todas las normas ambientales vigentes en Colombia y en tal sentido, asumir la responsabilidad total y absoluta incluyendo el pago de multas y/o sanciones por cualquier incumplimiento de las mismas, durante y después del periodo de vigencia del presente **Contrato**.

- 25.11. Entregar la información que la **Fiduciaria** y/o entes de control le soliciten a ésta para la atención de requerimientos, reclamaciones, derechos de petición y/ cualquier otro tipo de solicitudes quejas o reclamos, dentro del plazo informado por la **Fiduciaria** en dicha solicitud.
- 25.12. Atender de forma oportuna y dentro de los plazos establecidos por la **Fiduciaria**, las peticiones, quejas y reclamos realizadas directamente por los **Compradores**, o a través del Defensor del Consumidor Financiero, Revisoría Fiscal, Auditoría Interna, Superintendencia Financiera de Colombia y demás entes de control y vigilancia.

**B. Obligaciones Especiales del Fideicomitente Gerente y Desarrollador como constructor del Proyecto:**

- 25.13. No dar inicio a la construcción del **Proyecto**, hasta tanto se acredite ante la **Fiduciaria**, mediante los respectivos **Comprobantes de Pago**, que el **Fideicomitente B** y el **Fideicomitente C** giraron a favor del **Fideicomitente A**, el valor total de los derechos fiduciarios representados en el **Lote** conforme a lo establecido en el presente **Contrato**.
- 25.14. Asumir las obligaciones que se encuentran en su cabeza en virtud del presente **Contrato**.
- 25.15. Rendir los informes que sobre el desarrollo del **Proyecto** le solicite la **Fiduciaria**, una vez se dé inicio a la etapa constructiva del **Fideicomiso**.
- 25.16. Permitir el acceso en cualquier tiempo al **Proyecto**, a la persona o personas autorizadas por la **Fiduciaria**.
- 25.17. Cubrir oportunamente los gastos y costos originados en la celebración, ejecución y liquidación del presente **Contrato**, los gastos derivados de la defensa y protección de los bienes fideicomitidos, lo mismo que los que por cualquier concepto se causen, cuando sean a su cargo o no se cuente con recursos en el **Patrimonio Autónomo**.
- 25.18. Remitir a la **Fiduciaria**, cuando se requiera, las constancias y paz y salvo por todo concepto respecto de las obligaciones que se encuentran en su cabeza en virtud del presente **Contrato**.
- 25.19. Pagar la comisión fiduciaria, con cargo al **Fideicomiso**, en la forma y términos previstos en el presente **Contrato**.
- 25.20. Celebrar contratos con terceros para el desarrollo del **Proyecto** y realizar la compra de bienes y servicios en virtud del mandato sin representación otorgado por la **Fiduciaria** a través del presente **Contrato**.
- 25.21. Responder ante los **Compradores** por las obligaciones de "Enajenador", de que trata la Ley 1.796 de 2016.
- 25.22. Mantener vigente y entregar a la **Fiduciaria** a partir del inicio de la construcción del **Proyecto**, la póliza "Todo Riesgo Constructor" la cual tiene como alcance amparar las pérdidas y daños materiales de los bienes asegurados durante su construcción, en el sitio donde se lleve a cabo el **Proyecto**, como consecuencia directa de cualquiera de los riesgos pactados en la misma. Dicha póliza tendrá como beneficiario del amparo al **Fideicomiso** y como tomador al **Fideicomitente Gerente y Desarrollador**, y en caso de existir **Crédito**, el beneficiario será la **Entidad Crediticia** y el **Fideicomiso** debe mantener la calidad de beneficiario subsidiario, en los términos que establezca la póliza. La base para el valor de la mencionada póliza corresponderá al valor de los costos directos del **Proyecto**.

- 25.23. Entregar a la **Fiduciaria**, a más tardar al momento del envío de la minuta de reglamento de propiedad horizontal del **Proyecto**, copia del documento de constitución del mecanismo de amparo de perjuicios patrimoniales definido por el **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** para el mismo, si aplica, de conformidad con lo establecido en la Ley 1.796 de 2016, el Decreto 282 de 2019, el Decreto 1.687 de 2020, el Decreto 1.606 de 2022 y cualquier otra norma que los adicione, modifique o sustituya, con el fin de dar cumplimiento a la obligación de amparar los perjuicios patrimoniales ocasionados al propietario o sucesivos propietarios cuando se presente algunas de las situaciones contempladas en el Numeral 3 del artículo 2.060 del Código Civil. Se deja expresa constancia que el responsable frente al amparo patrimonial señalado en las normas antes citadas, es el **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** en su calidad de enajenador.
- 25.24. Custodiar y tener a disposición de la **Fiduciaria** todas las facturas y demás soportes contables generados en virtud de lo establecido en el presente **Contrato**.
- 25.25. Diligenciar los documentos técnicos necesarios para desarrollar el **Proyecto**, una vez se dé inicio a la etapa constructiva del **Fideicomiso**.
- 25.26. Informar a la **Fiduciaria** mediante comunicación escrita firmada por el Representante Legal, el cambio de Grupo NIIF y/o marco técnico normativo cuando haya lugar a ello y cumpliendo con la normatividad vigente sobre la materia y no se requerirá la firma de un Otrosí al presente **Contrato**.
- 25.27. Tramitar y solicitar la licencia de construcción, licencia ambiental si se requiere, aprobación de los planos de desenglobe, en caso que los llegare a haber, y en general todas las licencias necesarias para el desarrollo del **Proyecto**, así como la obtención de las conexiones e instalación de los servicios públicos, según sea del caso, frente a los requerimientos legales del **Proyecto**.
- 25.28. Responder en el evento de la revocatoria directa o judicial de la licencia de construcción o urbanismo, obligándose a sustituir a la **Fiduciaria** económica y procesalmente en todos los aspectos relacionados con el asunto, en aquellos eventos en que sea necesario.
- 25.29. Efectuar el pago de los honorarios del **Perito** en caso de requerirse porque no hubiere recursos suficientes en el **Fideicomiso**.
- 25.30. Efectuar todos los trámites necesarios, ante las entidades a que haya lugar, relacionados con la ejecución del **Proyecto**.
- 25.31. Entregar mensualmente a la **Fiduciaria** a más tardar el cuarto (4) día hábil del mes siguiente, una certificación con el detalle de los costos y gastos por capítulo de obra de acuerdo con el formato definido por **Fiduciaria**, debidamente firmada autógrafo o digital por el Representante Legal y Revisor Fiscal (para aquellos casos en que la entidad no esté obligada a tener Revisor Fiscal, serán firmados por Contador Público), según las disposiciones legales vigentes sobre esta materia.
- 25.32. No suscribir contratos de promesa de compraventa hasta se encuentre debidamente habilitado en virtud de la radicación de documentos para la enajenación de inmuebles destinados a vivienda y que haya transcurrido el término establecido para el efecto.
- 25.33. Abstenerse de recibir de forma directa, o por medio de sus agentes, empleados o promotores autorizados, dinero, aportes, cuotas o anticipos de los **Compradores**.
- 25.34. Expedir de forma semestral, dentro de los primeros cinco (5) días hábiles del mes que corresponda, una certificación suscrita por el Representante Legal del **Fideicomitente Gerente y Desarrollador**, en

donde se indique que los recursos entregados por el Fideicomiso, se destinaron a la construcción del **Proyecto**, así como al cumplimiento del objeto del presente **Contrato**.

- 25.35. Reportar los costos del **Proyecto**, una vez se dé inicio a la etapa constructiva del Fideicomiso.
- 25.36. Comparecer, el **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** como **Constructor Responsable** a suscribir las escrituras públicas de compraventa de las **Unidades Privadas** a los **Compradores**, declarando que la construcción de las mismas, fue realizada bajo su responsabilidad y riesgo, en cumplimiento de las obligaciones adquiridas como **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** en el presente **Contrato** y que por lo tanto garantizarán la estabilidad de dichas **Unidades Privadas**.
- 25.37. Realizar la gestión de cobro y todo lo relacionado con las sumas que se adeuden al Fideicomiso en virtud de los contratos de promesa de compraventa que se celebren, sobre las **Unidades Privadas** resultantes del **Proyecto**.
- 25.38. Emitir las facturas de venta electrónicamente por la venta de las **Unidades Privadas** y demás ingresos asociados al **Proyecto**, y remitir copia de la representación gráfica de la factura electrónica en formato PDF a la **Fiduciaria** mensualmente a más tardar el tardar el cuarto (4) día hábil del mes siguiente.
- 25.39. Remitir mensualmente a la **Fiduciaria** a más tardar el cuarto (4) día hábil del mes siguiente, una relación de la facturación de ingresos expedida por el **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** en virtud del contrato de mandato otorgado en el presente **Contrato**, indicando el número de factura, número de identificación del **Comprador**, el nombre del **Comprador**, el valor de la venta, valor de la cuota inicial y el valor pendiente de pago por concepto de subsidios o créditos, junto con su respectivo costo de ventas en el formato definido por la **Fiduciaria** debidamente firmada autógrafo o digital por el **Representante Legal y Revisor Fiscal**, se según las disposiciones legales vigentes sobre esta materia tanto física como en Excel.
- 25.40. Entregar la certificación de costos iniciales de los recursos invertidos en la obra previo al inicio de la etapa constructiva del Fideicomiso, en el formato definido por la **Fiduciaria**, una vez se dé inicio a la etapa constructiva del Fideicomiso.
- 25.41. Efectuar los reportes de información exógena a la DIAN y demás entidades a que haya lugar en virtud del contrato de mandato sin representación otorgado para la facturación de los ingresos del **Proyecto**.
- 25.42. Atender oportunamente con sus recursos propios los impuestos, tasas y/o contribuciones, que se causen con ocasión de la celebración, ejecución, liquidación, o en virtud de las relaciones jurídicas objeto del presente **Contrato**, que por orden de autoridad competente recaiga sobre la **Fiduciaria** la obligación de pagar y que el **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** omitió atender. Lo anterior en el evento en que el **Patrimonio Autónomo** no cuente con los recursos necesarios para cubrir dichos pagos.
- 25.43. Asumir integralmente la administración del **Lote**, así como todos los gastos de administración, vigilancia y servicios públicos, reparaciones locativas o necesarias, así como los gastos notariales, de beneficencia, registro y demás gastos originados en el perfeccionamiento, desarrollo, ejecución y liquidación del presente **Contrato** y conforme a lo establecido en el presente **Contrato**, incluyendo aquellos que se ocasionen con motivo de la defensa del Fideicomiso y aquellos en los que la **Fiduciaria** deba incurrir por la transferencia del **Lote** a cualquier título.

- 25.44. Encargarse del diseño, construcción, gerencia y ventas del **Proyecto**, y asumir todas las responsabilidades inherentes a tales actividades.
- 25.45. Suministrar dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la solicitud por parte de la **Fiduciaria** o del **Perito** designado por la **Entidad Crediticia**, la información técnica relacionada con el desarrollo del **Proyecto**. Dentro de los documentos técnicos se podrían encontrar: planimetría, informes de supervisión técnica estructural, informes de interventoría, estudios de suelos, licencias urbanísticas, pólizas y demás documentos técnicos que a futuro se llegaren a generar producto de la normatividad aplicable al **Proyecto**.
- 25.46. Entregar a la **Fiduciaria** el presupuesto y el flujo de caja del **Proyecto**, el cual hará parte integral del presente **Contrato**, una vez se dé inicio a la etapa constructiva del **Fideicomiso**.
- 25.47. Remitir a la **Fiduciaria** los modelos de contrato de promesa de compraventa y de minuta de escritura pública de compraventa para la validación y aprobación previa de estos.
- 25.48. Remitir a la **Fiduciaria** la minuta de reglamento de propiedad horizontal para su debida validación y aprobación.
- 25.49. Contratar, con cargo al **Patrimonio Autónomo**, los diseños arquitectónicos del **Proyecto**, fijando las características generales y específicas de las unidades que lo integran, tales como áreas, distribución, ubicación, fachadas, materiales de construcción, etc.; así como contratar los estudios técnicos necesarios para el trámite de las licencias, como topografía, diseño estructural, estudio de suelos, estudios eléctricos y estudios hidrosanitarios.
- 25.50. Permitir el acceso al **Perito** en cualquier tiempo al **Proyecto**, previo acuerdo con el **Fideicomitente Gerente y Desarrollador**, a todos los soportes contables e información operativa requerida para la verificación de las cifras de los costos de construcción y de las ventas de las **Unidades Privadas** terminadas del **Proyecto**.
- 25.51. Entregar con cinco (5) días hábiles de antelación a la fecha de la firma, los documentos que la **Fiduciaria** deba suscribir en desarrollo de este **Contrato**. La **Fiduciaria** se reserva el derecho de formular observaciones y aún pedir el cambio de su contenido, cuando considere que con ellos se desvía el objeto de este **Contrato** o se pueden lesionar sus intereses o los de terceros o los de los **Compradores**.
- 25.52. Responsabilizarse de la dirección y manejo de la construcción de la totalidad del **Proyecto**.
- 25.53. Preparar y ejecutar el presupuesto detallado del **Proyecto**.
- 25.54. Coordinar y controlar el avance de los trabajos y exigir a los contratistas que cumplan con los plazos previstos.
- 25.55. Controlar el riesgo de la construcción, en todos sus aspectos.
- 25.56. Abstenerse de adelantar el desarrollo inmobiliario hasta tanto no cuente con las licencias y permisos necesarios para el desarrollo del **Proyecto**.
- 25.57. Contratar, si construyere directamente bajo su propio riesgo y responsabilidad, los suministros y la mano de obra necesaria para la realización de las obras inherentes al **Proyecto**.
- 25.58. Remitir a la **Fiduciaria** los formatos de operación (tarjetas de registro de firmas y formatos de instrucción de operaciones, entre otras) debidamente diligenciados e informar a la **Fiduciaria** en aquellos eventos en que se realicen modificaciones a los mismos. La **Fiduciaria** se abstendrá de

realizar los giros para el desarrollo del **Proyecto** hasta tanto no se entregue en debida forma los citados documentos.

- 25.59. Entregar copia a la **Fiduciaria** de los formularios debidamente diligenciados el mes siguiente de efectuado el pago, correspondiente a las declaraciones del impuesto predial sobre el **Lote** y de las **Unidades Privadas**, así como atender oportunamente los requerimientos o sanciones que se impongan, debido a errores, omisiones o no presentación oportuna de las declaraciones del impuesto predial o por cualquier otra causa. Cualquier sanción a que haya lugar por el Incumplimiento de estas obligaciones, estará a cargo del **Fideicomitente Gerente y Desarrollador**.
- 25.60. Responder por la administración y control los token entregados para consulta de las cuentas, obligándose a reportar a la **Fiduciaria** oportunamente los cambios y a devolver los token que se entreguen.
- 25.61. Realizar la entrega material de las **Unidades Privadas** construidas.
- 25.62. Remitir mensualmente a la **Fiduciaria**, dentro de los diez (10) primeros días hábiles de cada mes, un informe en el formato definido por ésta que contendrá el estado de cartera de los **Compradores** del mes inmediatamente anterior.
- 25.63. Entregar a la **Fiduciaria**, con la estructura y campos necesarios en el archivo que ésta le remita, la información correspondiente a los contratos de promesa de compraventa y las escrituras públicas de compraventa.
- 25.64. Entregar a la **Fiduciaria** los soportes (que pueden ser físicos o electrónicos) de los contratos de promesa de compraventa o escrituras públicas de compraventa suscritas (alrededor de un diez por ciento (10%) de los contratos suscritos) de forma trimestral. Entregar los documentos de identificación de los **Compradores** con el ánimo de validarlos en las listas de cautela.
- 25.65. Poner todos los medios a su alcance para realizar las labores de venta al público en general de las **Unidades Privadas** resultantes del **Proyecto**.
- 25.66. Informar a los **Compradores** los aspectos señalados en la Circular Externa 006 de 2012 y demás normas que la modifiquen, adicionen o deroguen de la Superintendencia de Industria y Comercio respecto de la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda.

**C. Obligaciones Especiales del Fideicomitente A y posteriormente del Fideicomitente B y del Fideicomitente C:**

- 25.67. Salir al saneamiento por evicción o vicios redhibitorios del **Lote**.

**D. Obligaciones Especiales del Fideicomitente B y del Fideicomitente C:**

- 25.68. Realizar de manera directa los giros relativos al valor de los derechos fiduciarios representados en el **Lote** a favor del **Fideicomitente A** conforme a lo establecido en el presente **Contrato**.
- 25.69. Remitir a la **Fiduciaria** los respectivos **Comprobantes de Pago** en los términos establecidos en el presente **Contrato**.

**Vigésima Sexta.- Derechos de los Fideicomitentes y Beneficiarios:** Son derechos de los Fideicomitentes y Beneficiarios los derivados de la Ley y del presente **Contrato** y en especial los siguientes:

- 26.1. Exigir de la **Fiduciaria** el cumplimiento de sus obligaciones.
- 26.2. Recibir los beneficios obtenidos en desarrollo del **Proyecto** en los términos establecidos en el presente **Contrato**.
- 26.3. Exigir a la **Fiduciaria** la rendición de cuentas de acuerdo con lo establecido en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

**Vigésima Séptima.- Rendición de Cuentas:** La **Fiduciaria** rendirá cuentas comprobadas de su gestión mediante el envío de una memoria a los **Fideicomitentes y Beneficiarios** y a la **Entidad Crediticia** en la cual se indique en forma detallada las gestiones programadas y realizadas por la **Fiduciaria**. La misma se presentará de acuerdo con lo establecido en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia. Dicha rendición de cuentas se entregará a los **Fideicomitentes y Beneficiarios** y a la **Entidad Crediticia** mínimo cada seis (6) meses o cuando estos así lo soliciten, sin perjuicio de que a la conclusión del presente **Contrato** la **Fiduciaria** rinda una cuenta detallada y completa de su gestión.

**Vigésima Octava.- Informes Periódicos a los Compradores:** La **Fiduciaria** remitirá a los **Compradores** un informe periódico con una periodicidad mínima de seis (6) meses el cual contendrá la información que a continuación se relaciona:

- 28.1. El periodo objeto de reporte.
- 28.2. El objeto y finalidad del **Fideicomiso**.
- 28.3. El monto de los recursos recibidos del **Comprador**.
- 28.4. El responsable de la construcción del **Proyecto**.
- 28.5. El alcance de las funciones y actividades que realiza la **Fiduciaria**.
- 28.6. La calidad en que la **Fiduciaria** transfiere las **Unidades Privadas**.
- 28.7. La indicación del grado de avance del **Proyecto** de acuerdo con la información reportada por el **Fideicomitente Gerente y Desarrollador**.
- 28.8. Un reporte sobre hechos relevantes que afecten el **Proyecto** y las actividades llevadas a cabo frente a los mismos.

**Vigésima Novena.- Comisión Fiduciaria:** Por sus servicios la **Fiduciaria** tendrá derecho a recibir las siguientes comisiones fiduciarias:

- 29.1. Una comisión de estructuración equivalente a la suma de un millón quinientos mil pesos moneda corriente (\$1.500.000,00) más IVA aplicable. Esta comisión fiduciaria se cobrará por una (1) sola vez y se pagará por el **Fideicomitente Gerente y Desarrollador**, dentro del mes siguiente a la firma del presente **Contrato**.
- 29.2. Durante la Etapa Preliminar: Una comisión fiduciaria mensual o proporcional por fracción de mes equivalente a un (1) salario mínimo mensual legal vigente más IVA aplicable. Esta comisión fiduciaria

será facturada y pagada por el **Fideicomitente Gerente y Desarrollador**, quien la pagará dentro de los treinta (30) días calendario, siguientes a la fecha de recibo de la factura correspondiente.

- 29.3. Durante la Etapa Constructiva: Una comisión fiduciaria mensual equivalente al cero punto veinticinco por ciento (0.25%) del valor total de las ventas estimadas del **Proyecto** que asciende a la suma de cincuenta mil novecientos cuarenta y siete millones diecisésis mil pesos moneda corriente (\$50.947.016.000,oo), es decir, la suma total de ciento veintisiete millones trescientos sesenta y siete mil quinientos cuarenta y cuatro pesos moneda corriente (\$127.367.544,oo), cuyo pago se dividirá en el número de meses de duración de construcción del **Proyecto** que se estima en veinticuatro (24) meses, dando como resultado la suma mensual de cinco millones trescientos seis y mil novecientos ochenta y un pesos moneda corriente (\$5.306.981,oo). La comisión fiduciaria será facturada y pagada por el **Fideicomitente Gerente y Desarrollador**, dentro de los cinco (5) primeros días hábiles del mes siguiente a su causación.

En el evento que la duración de la etapa constructiva del **Fideicomiso** sea inferior a veinticuatro (24) meses, el **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** se obliga a pagar el saldo restante de la comisión fiduciaria establecida, previamente a la liquidación del presente **Contrato**. No obstante lo anterior, la comisión fiduciaria mencionada anteriormente podrá ajustarse por parte de la **Fiduciaria**, en el evento en que se desarrolle el **Proyecto** en un tiempo menor o el tiempo de duración del mismo sea mayor.

Si al momento de la firma del presente **Contrato** se presenta una variación en la información inicialmente suministrada referente al valor de la escrituración y/o duración de la construcción del **Proyecto**, la **Fiduciaria** ajustará el valor de la comisión fiduciaria.

El inicio de la construcción del **Proyecto** se podrá evidenciar de la siguiente manera, siempre y cuando se hubiere acreditado ante la **Fiduciaria** el giro del valor total de los derechos fiduciarios representados en el **Lote** a favor del **Fideicomitente A**, en los términos establecidos en el presente **Contrato**: (i) Obtención de la licencia de construcción expedida y evidencia de movimientos en la cuenta de inventarios (costos directos) en el balance intermedio remitido por el **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** y/o que la **Fiduciaria** evidencie el inicio de la construcción; y/o, (ii) Comunicación enviada por el **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** indicando que inició la construcción del **Proyecto**.

- 29.4. Si efectuado el pago total de la comisión fiduciaria establecida anteriormente, la duración de la construcción del **Proyecto** es superior a veinticuatro (24) meses, la comisión fiduciaria durante la etapa de constructiva se reducirá a la suma equivalente a un (1) salario mínimo mensual legal vigente más IVA aplicable hasta la liquidación del **Fideicomiso**, comisión fiduciaria que será facturada y pagada por el **Fideicomitente Gerente y Desarrollador**.
- 29.5. En el momento que el valor de las ventas del **Proyecto** sobrepase el monto inicialmente establecido en el presente **Contrato**, la **Fiduciaria** deberá facturar mensualmente el porcentaje de las escrituras públicas de compraventa registradas, cuyo corte será lo reflejado en el balance del mes inmediatamente anterior. Una vez culminado el proceso de escrituración del **Proyecto**, la comisión

fiduciaria será equivalente a un (1) salario mínimo mensual legal vigente hasta la liquidación del Fideicomiso.

**Parágrafo Primero:** A estas comisiones fiduciarias se les cobrará el Impuesto al Valor Agregado (IVA) aplicable, de conformidad con lo establecido en las normas tributarias vigentes.

**Parágrafo Segundo:** La **Fiduciaria** realizará sin costo adicional, los giros mensuales que se requieran en desarrollo del **Fideicomiso**, siempre que los mismos se cumplan a través de un medio transaccional de traslado a cuentas del Banco Davivienda S.A. o a otro banco que cuente con los servicios del Sistema de Pagos ACH. Todo giro que no cumpla con lo antes señalado o que se solicite en cheque tendrá un costo de veinticinco mil pesos moneda corriente (\$25.000,00).

**Parágrafo Tercero:** Cualquier gestión adicional, diferente a las originalmente establecidas en el presente **Contrato**, será cobrada en forma independiente y la comisión fiduciaria respectiva se pactará de común acuerdo entre la **Fiduciaria** y el **Fideicomitente Gerente y Desarrollador**.

**Parágrafo Cuarto:** En caso de retardo en el pago de la comisión fiduciaria anteriormente señalada, la **Fiduciaria** estará facultada para liquidar intereses de mora a la tasa máxima permitida por la Ley. Si no existieren recursos en el **Fideicomiso**, la comisión fiduciaria será pagada por el **Fideicomitente Gerente y Desarrollador**, dentro del plazo de vencimiento de la factura, mediante pago electrónico de acuerdo con el procedimiento que le sea indicado por la **Fiduciaria**.

**Parágrafo Quinto:** Todos los gastos del **Fideicomiso** incluyendo los bancarios, el gravamen a los movimientos financieros, desplazamientos, papelería, entre otros, se atenderán prioritariamente de los recursos administrados y en caso de ser estos insuficientes, se solicitará su pago al **Fideicomitente Gerente y Desarrollador**, mediante la generación de la cuenta de cobro respectiva.

**Parágrafo Sexto:** La **Fiduciaria** remitirá al correo electrónico [contabilidad@grupoaccanto.com](mailto:contabilidad@grupoaccanto.com) las facturas electrónicas que genere por concepto de comisiones fiduciarias u otros cobros que llegue a realizar. En el evento en que esa información se modifique, el **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** (u obligados a pagar la factura) notificarán el cambio a la **Fiduciaria** por lo menos con diez (10) días calendario de antelación al cierre del mes anterior al que se deba adoptar dicho cambio. Esta modificación no dará lugar a la suscripción de Otros al presente **Contrato**.

**Trigésima.- Duración Estimada de la Construcción del Proyecto:** De conformidad con lo señalado por el **Fideicomitente Gerente y Desarrollador**, el término estimado de duración de la construcción del **Proyecto** es veinticuatro (24) meses contados a partir de que se inicien las gestiones orientadas a la construcción del mismo, lo cual se podrá evidenciar con el cumplimiento de alguna de las siguientes condiciones, siempre y cuando se hubiere acreditado ante la **Fiduciaria** el giro del valor total de los derechos fiduciarios representados en el **Lote** a favor del **Fideicomitente A**, en los términos establecidos en el presente **Contrato**:

(I) Obtención de la licencia de construcción expedida y evidencia de movimientos en la cuenta de inventarios

(costos directos) en el balance intermedio remitido por el **Fideicomitente Gerente y Desarrollador**, y/o que la **Fiduciaria** evidencie el inicio de la construcción; y/o, (ii) Comunicación enviada por el **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** indicando que inició la construcción del **Proyecto**.

**Trigésima Primera.- Duración:** El presente **Contrato** tendrá una duración de sesenta (60) meses, prorrogables automáticamente y sucesivamente por doce (12) meses más, en caso de que a esa fecha aún no se haya cumplido su objeto, pudiendo darse por terminado en el momento en que se haya cumplido con el objeto del mismo, sin necesidad de esperar al vencimiento de la duración inicial o la prórroga; en todo caso permanecerá vigente por todo el tiempo necesario para el desarrollo de su objeto y el pago total del **Crédito** otorgado por la **Entidad Crediticia** y de las demás acreencias a cargo del **Fideicomiso**.

**Trigésima Segunda.- Terminación del Contrato:** El presente **Contrato** terminará por la ocurrencia de una cualquiera de las siguientes causales:

- 32.1. Por haberse cumplido plenamente el objeto del presente **Contrato**.
- 32.2. Por imposibilidad absoluta de cumplir sus fines.
- 32.3. Cuando la información suministrada por los **Fideicomitentes** no se ajuste a la verdad.
- 32.4. Si dentro de los seis (6) meses siguientes a la suscripción del presente **Contrato**, no se ha realizado la transferencia del **Lote** al **Fideicomiso**.
- 32.5. Por haberse registrado la cesión de alguno de los porcentajes de derechos fiduciarios representados en el **Lote** a favor del **Fideicomitente A**, en los términos de la **Consideración Quinta** del presente **Contrato**.
- 32.6. Por el incumplimiento de las obligaciones atribuidas en el presente **Contrato** a los **Fideicomitentes**.
- 32.7. Por el no pago oportuno de la comisión fiduciaria y de los gastos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente **Contrato**, dentro de un término superior a treinta (30) días hábiles, contados a partir de la fecha en que se haya causado la comisión fiduciaria y/o se haya solicitado los recursos al **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** de acuerdo con lo establecido en este **Contrato**, salvo fuerza mayor o caso fortuito.
- 32.8. Por la renuncia de la **Fiduciaria**, cuando se den las causales aplicables del artículo 1.232 del Código de Comercio.
- 32.9. Por el acaecimiento de las causales de extinción del negocio fiduciario, contempladas en el artículo 1.240 del Código de Comercio o cualquier otra norma o normas que los sustituyan, modifiquen, adicionen o deroguen, que por su naturaleza y condiciones le sean aplicables.
- 32.10. Por la inclusión de los **Fideicomitentes** o alguno de sus Representantes Legales, apoderados, accionistas o administradores, en alguna lista de características iguales o similares a la de la lista OFAC, incluida esta, o en cualquier otra lista nacional o internacional en la que se publiquen los datos de las personas que han sido condenadas por las autoridades nacionales o internacionales, o vinculadas de manera directa o indirecta con actividades ilícitas tales como narcotráfico, terrorismo, lavado de activos, tráfico de estupefacientes, secuestro extorsivo y trata de personas, entre otras.
- 32.11. Por las demás causales previstas en el presente **Contrato**.

**Parágrafo Primero:** Tal y como se manifestó con anterioridad, el presente **Contrato** es de naturaleza irrevocable, en consecuencia, no podrán los **Fideicomitentes** darlo por terminado unilateralmente.

**Parágrafo Segundo:** En el momento de la ocurrencia de cualquiera de las causales de terminación mencionadas, las obligaciones pendientes, se atenderán de acuerdo con la prelación de pagos establecida en la **Cláusula Décima Primera (Prelación de Pagos)** del presente **Contrato**.

**Trigésima Tercera.- Terminación Anticipada:** En el evento en que no se pueda ejecutar el objeto para el cual se constituyó el **Fideicomiso** por hecho imputable únicamente al **Fideicomitente Gerente y Desarrollador**, lo cual deriva en una causal de extinción del negocio fiduciario en términos del artículo 1.240 del Código de Comercio, el **Fideicomitente Gerente y Desarrollador**, una vez evidenciada la imposibilidad de cumplimiento, se obliga a:

1. Dar aviso a la **Fiduciaria** en un término prudencial, que en todo caso no podrá ser mayor a treinta (30) días calendario, sobre la imposibilidad de cumplimiento del objeto del presente **Contrato** indicando el(s) motivo(s) por los cuales se encuentra en dicha situación y los soportes que puedan sustentar sus afirmaciones y el aviso presentado sobre dicha situación a los terceros interesados. En todo caso, si la **Fiduciaria** evidencia la imposibilidad del cumplimiento del objeto del presente **Contrato**, requerirá al **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** mediante comunicación escrita emitida dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la evidencia de tal situación, aduciendo a lo dispuesto en la presente cláusula, lo que activará el proceso aquí establecido.
2. Buscar, por sus propios medios y con sus propios recursos, uno (1) o varios constructores que puedan hacerse cargo de la culminación de la obra en los términos previstos en el presente **Contrato**. El/los constructor/es seleccionados deberán ser presentados a la **Fiduciaria** para su aprobación de conformidad con las políticas establecidas para este efecto, la cual deberá constar por escrito, y para lo cual el **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** se compromete a hacer llegar, de manera oportuna, los documentos a los que refiere el parágrafo segundo de la presente cláusula. En el evento en que exista **Crédito** vigente, se requerirá también la aprobación de la(s) constructor(as) por parte de la **Entidad Crediticia** que haya otorgado el mismo.
3. Dentro de los primeros cinco (5) días hábiles de cada mes, el **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** deberá presentar un reporte detallado a la **Fiduciaria** del proceso de la búsqueda de uno (1) o varios constructores, indicando, como mínimo, lo siguiente: (i) Hoja de vida del eventual constructor; (ii) Última fecha de contacto; (iii) Se adjuntarán todas las presentaciones que se hayan efectuado para facilitar el conocimiento del eventual constructor o constructores; (iv) El detalle de los pasos pendientes; y (v) Notificación a los terceros interesados sobre las gestiones adelantadas en la búsqueda del(s) constructor(es).
4. Para la toma de decisiones de los terceros interesados, el **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** deberá convocar y realizar una asamblea donde se reunan los terceros interesados y en la cual se

designe un representante de los mismos ante la **Fiduciaria**. La mencionada asamblea, se deberá realizar conforme a lo establecido en el Código de Comercio respecto de la celebración, quórum y toma de decisiones de las sociedades anónimas. Una vez se realice la designación del representante de los terceros interesados, se deberá informar sobre dicha designación a la **Fiduciaria**.

5. Una vez aprobado el/los constructor/es que asumirán la continuación de la obra, el **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** deberá dar aviso al representante de los terceros interesados sobre dicha situación. La comunicación deberá incluir, cuando menos, el nombre o razón social del/los constructores, la persona encargada del contacto, al menos un (1) teléfono o dirección de contacto, al menos una (1) dirección electrónica válida y vigente a través de la cual se puedan presentar y resolver inquietudes. La información requerida por los terceros interesados, se deberá canalizar a través de su representante y éste será el único habilitado para solicitar y recibir información.
6. Para lo anterior, deberá realizar los mejores esfuerzos y encontrar resultados que permitan terminar la mayor cantidad de **Unidades Privadas** posibles para que estas puedan ser escrituradas y entregadas.
7. En el evento en que transcurridos seis (6) meses contados a partir de la recepción de la comunicación enviada por el **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** a la que refieren cualquiera de las situaciones de que trata el Numeral 1 de la presente cláusula, el **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** estará en la obligación de tomar todas las medidas y decisiones correspondientes para obtener acuerdos con cada uno de los terceros interesados, para dar solución a las situaciones presentadas con estos. El **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** directamente y sin intervención de la **Fiduciaria** deberá negociar los términos en los cuales logren la reparación de los perjuicios causados a los terceros interesados, así como el acuerdo mediante el cual restituirá en todo o en parte, el precio, o parte del precio, pagado por los terceros interesados. Si el **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** llegase a un acuerdo con los terceros interesados, éste desde ya reconoce que la **Fiduciaria** no se hará responsable por el incumplimiento del mismo. Tampoco será responsable por los derechos o acciones que los terceros interesados tengan, por disposición legal o convencional, para exigir al **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** el cumplimiento de las obligaciones adquiridas por estos. En todo caso, el **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** declara indemne a la **Fiduciaria** y al **Fideicomiso** por cualquier contingencia judicial o extrajudicial derivada del incumplimiento de los acuerdos a que hace referencia el presente Numeral.
8. La **Fiduciaria**, como vocera del **Fideicomiso**, ante la inejecución por parte del **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** de las obligaciones aquí previstas, estará facultada para llevarlas a cabo con cargo a la totalidad de los recursos existentes en el **Patrimonio Autónomo**. Para este efecto, la **Fiduciaria** convocará a asamblea a los terceros interesados en la cual se presentará el detalle de activos y pasivos del **Fideicomiso** y llevará a cabo las actuaciones señaladas en los Numerales 2, 4 y 5 de la presente cláusula.

**Parágrafo Primero:** De proceder lo dispuesto en los Numerales 3 y 5 de la presente cláusula, el **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** deberá ceder su posición contractual al/los constructor/es. Para ello, la **Fiduciaria** remitirá un modelo de cesión de posición contractual donde conste, además, todas las obligaciones asumidas y el cual deberá ser firmado y remitido a la **Fiduciaria** para su trazabilidad. Bajo ninguna circunstancia el **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** podrá suscribir dicho contrato si no cuentan con autorización previa y escrita de la **Fiduciaria**, de la decisión de aprobación del o los constructor/es. En el evento en que exista **Crédito**, se deberá contar también con la aprobación de la **Entidad Crediticia** que lo haya otorgado.

**Parágrafo Segundo:** Previo al análisis al que refiere el Numeral 2 de la presente cláusula, el **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** deberá remitir a la **Fiduciaria** la documentación necesaria del o los constructor/es elegidos por éstos y, de ser el caso, certificados suscritos por el **Representante Legal** y **Revisor Fiscal**, que puedan dar cuenta de la suficiencia económica de los mismos que les permitirá asumir la culminación de la obra en los términos previstos.

**Parágrafo Tercero:** Se entenderán como "terceros interesados" a todos aquellos **Promitentes Compradores**, optantes o interesados que hayan pagado parte del precio determinado para la adquisición de las **Unidades Privadas**, que se encuentren debidamente registrados en la contabilidad del **Fideicomiso** y que, por lo mismo, se vean afectados ante la imposibilidad del **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** de cumplir con la obra en los términos acordados.

**Parágrafo Cuarto:** De proceder lo dispuesto en el Numeral 8 de la presente cláusula, la **Fiduciaria** adelantará en conjunto con el representante de los terceros interesados todas las gestiones necesarias para buscar alternativas que conlleven la finalización del **Proyecto** y/o del **Fideicomiso**.

**Trigésima Cuarta.- Liquidación:** A la terminación del presente **Contrato**, por cualquiera de sus causales, la **Fiduciaria** presentará a los **Fideicomitentes y Beneficiarios**, dentro de los siguientes quince (15) días hábiles al acaecimiento de la causal, la rendición final de cuentas, junto con el proyecto de acta de liquidación. Si dentro de los quince (15) días calendario siguientes los **Fideicomitentes y Beneficiarios** no presentan reparo alguno a dicha rendición y/o no remite a la **Fiduciaria** el acta de liquidación debidamente suscrita, esta entenderá que acepta la rendición final de cuentas y podrá unilateralmente suscribir el acta de liquidación.

**Parágrafo:** En el proceso de liquidación se pagarán las acreencias pendientes a cargo del **Fideicomiso** y de los **Fideicomitentes** en el siguiente orden:

- Los gastos de administración, conservación, impuestos, tasas y contribuciones.
- Las comisiones fiduciarias causadas y no pagadas a favor de la **Fiduciaria**.
- Demás obligaciones.

**Trigésima Quinta.- Gastos y Costos:** Los costos y gastos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente **Contrato** y los que se requieran por su constitución, ejecución, desarrollo y disolución y liquidación.

sean ellos de origen contractual o legal, al igual que la remuneración de la **Fiduciaria** serán a cargo del **Fideicomitente Gerente y Desarrollador**, quien desde ya autoriza a la **Fiduciaria** para que sean descontados de los recursos del **Fideicomiso**, dentro de los diez (10) primeros días del mes siguiente al de su causación.

En el evento que los recursos del **Fideicomiso** no sean suficientes para sufragar los referidos conceptos, éstos serán pagados por el **Fideicomitente Gerente y Desarrollador**, quien los pagará a la **Fiduciaria** con la sola demostración sumaria de los mismos, en un plazo no mayor a diez (10) días contados a partir de la presentación de las cuentas por la **Fiduciaria**, a la dirección anotada en los registros del presente **Contrato**.

**Parágrafo:** El **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** autoriza e instruye expresa e irrevocablemente a la **Fiduciaria** para que con cargo a los recursos líquidos existentes en el **Patrimonio Autónomo**, pague los honorarios y gastos relacionados con la protección, defensa y representación del **Patrimonio Autónomo**, siempre que a ello haya lugar y la **Fiduciaria** lo considere conveniente, incluyendo pero sin limitarse a procedimientos administrativos, trámites prejudiciales, judiciales o arbitrales, o medidas cautelares, de cualquier clase, así como en el evento en que el **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** sea admitido a proceso de reorganización o cualquier otro proceso concursal y el **Patrimonio Autónomo** deba hacerse parte en el proceso.

En caso de no existir en el **Patrimonio Autónomo** recursos líquidos suficientes para atender estos honorarios y gastos, el **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** se obliga desde ahora y para entonces a suministrar los dineros faltantes a la **Fiduciaria**, como vocera y administradora del **Patrimonio Autónomo**, dentro de los diez (10) días calendario siguientes a la fecha en que la **Fiduciaria** se lo solicite por escrito, pago este que en el evento de proceso de reorganización del **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** se tendrá como gasto de administración de éste último. En caso de incumplimiento del **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** en dicha obligación, la copia auténtica del presente **Contrato** junto con la copia auténtica de la solicitud de la **Fiduciaria** al **Fideicomitente Gerente y Desarrollador**, y la certificación suscrita por el Representante Legal y el Contador Público de la **Fiduciaria**, donde señale el concepto y los valores adeudados, constituirán título ejecutivo para adelantar el cobro de tales valores por la vía judicial.

Es entendido que la **Fiduciaria** en ningún caso está obligada a sufragar con sus recursos propios honorarios o gasto alguno relacionado con la protección y representación del **Patrimonio Autónomo** en cualquier procedimiento o actuación administrativa, prejudicial, judicial o arbitral.

Con el fin de evitar potenciales conflictos de interés que pudieran llegar a presentarse en el desarrollo de la protección, defensa y representación del **Patrimonio Autónomo**, las partes acuerdan desde ahora y para entonces que la **Fiduciaria** dispondrá de autonomía para seleccionar, contratar, dirigir e instruir al (los) abogado(s) que haya(n) de asesorar o representar al **Patrimonio Autónomo** en cualquier clase de procedimiento administrativo, prejudicial, judicial, arbitral o concursal.

Los valores que por esta declaración se reconocen por el **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** incluye no solo los honorarios de los abogados sino también los gastos procesales, gastos de práctica de pruebas, costas,

condenas en firme proferidas en contra del **Patrimonio Autónomo**, y cualquier otro gasto inherente a la protección, defensa y representación del **Patrimonio Autónomo**.

**Trigésima Sexta.- Aspectos Tributarios:** El **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** manifiesta que está a su cargo los impuestos que se liquiden sobre el **Lote**, así como los que recaigan sobre las **Unidades Privadas** resultantes del **Proyecto**, mientras permanezcan en cabeza del **Fideicomiso**, salvo pacto en contrario con los **Compradores**. Para efectos de la liquidación y pago del impuesto predial, el valor de los auto avalúos o avalúos catastrales, según corresponda, será definido por el **Fideicomitente Gerente y Desarrollador**.

**Parágrafo Primero:** Las partes manifiestan que las respectivas obligaciones tributarias de los **Fideicomitentes**, el **Fideicomiso** y de la **Fiduciaria**, continuarán siendo independientes entre sí y por lo tanto, cada uno responderá por ellas en forma directa ante la Dirección de Impuestos Nacionales y demás entidades. En consecuencia, la **Fiduciaria** no adquiere compromiso alguno con los **Fideicomitentes** respecto de asesorías en estas materias, ni en relación con sus obligaciones tributarias relacionadas con el impuesto de renta y complementarios, ni respecto de cualquier otra obligación de orden fiscal, salvo las obligaciones que de orden formal les ordena la Ley frente al **Fideicomiso**.

**Parágrafo Segundo:** En el evento en que el **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** no realice el pago de los impuestos, tasas y/o contribuciones a las que estuvieren obligados, la **Fiduciaria** podrá efectuar dicho pago con cargo a los recursos existentes en el **Fideicomiso**.

**Parágrafo Tercero:** En el evento de que, con ocasión de la celebración, ejecución y liquidación del presente **Contrato** o en virtud de las relaciones jurídicas objeto del mismo, por orden de autoridad competente recaiga sobre la **Fiduciaria** la obligación de efectuar el pago de impuestos, tasas y/o contribuciones, de cargo del **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** y que éste omitió atender, la **Fiduciaria** podrá solicitar al **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** la restitución del valor pagado, para lo cual el **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** tiene un término de quince (15) días calendario para efectuar el pago total, contados a partir de la presentación del requerimiento escrito que haga la **Fiduciaria** para esta finalidad.

No obstante lo anterior, el **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** acepta expresamente que la certificación sobre el monto pagado por concepto de impuestos suscrita por el Representante Legal y Contador Público de la **Fiduciaria**, una copia autenticada del presente **Contrato**, el comprobante y/o recibo de cobro del impuesto, tasa o contribución y la constancia de pago del impuesto prestarán mérito ejecutivo suficiente y completo para hacer efectivo su cobro y exigibilidad inmediata.

**Trigésima Séptima.- Cuantía para Efectos Fiscales:** Para efectos notariales y fiscales el valor del presente **Contrato** es igual al valor de la comisión fiduciaria.

**Trigésima Octava.- Hechos Sobrevenientes:** La **Fiduciaria** informará a los **Fideicomitentes y Beneficiarios** de las circunstancias que considere pueden incidir de manera desfavorable para el resultado del presente **Contrato**.

**Trigésima Novena.- Cesión del Contrato:** Los **Fideicomitentes** no podrán ceder total o parcialmente el presente **Contrato**, o el beneficio o los derechos fiduciarios derivados del mismo, ni hacerse sustituir total o parcialmente en las relaciones jurídicas correspondientes a dicha calidad, sin la autorización previa de la **Fiduciaria** y de la **Entidad Crediticia**, salvo por las cesiones de derechos fiduciarios establecidas en las Consideraciones del presente **Contrato**. Para tal efecto el **Fideicomitente** que ceda deberá remitir a la **Fiduciaria** y a la **Entidad Crediticia** una comunicación escrita con la correspondiente solicitud. La **Fiduciaria** y la **Entidad Crediticia** contarán con un término de quince (15) días hábiles para pronunciarse sobre el particular.

**Parágrafo Primero:** El **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** declara conocer y aceptar que, teniendo en cuenta que el presente **Contrato** se celebra en consideración a las calidades de los mismos, la **Fiduciaria** se reserva el derecho de autorizar una eventual solicitud de pignoración de sus derechos fiduciarios en el **Fideicomiso**, la cual se deberá solicitar mediante comunicación escrita dirigida a la **Fiduciaria** y con el cumplimiento de los requisitos exigidos por la misma para su correspondiente estudio. La **Fiduciaria** tendrá un plazo de diez (10) días hábiles contados desde la fecha de recibo de la solicitud correspondiente para pronunciarse sobre el particular.

**Parágrafo Segundo:** En todo caso la **Fiduciaria** se reserva el derecho de objetar la cesión antes señalada frente a: (i) Aquellas personas, sus Representantes Legales y/o controlantes o sus accionistas, hayan sido incluidos en listas como la OFAC (Office of Foreign Assets Control), ONU, FINCEN o de alguna otra de igual o similar naturaleza, de carácter nacional o internacional, o estén siendo señalados, investigados o hayan sido condenados por delitos relacionados con lavado de activos, financiación del terrorismo o corrupción, sus delitos fuente o conexos, estén involucrados en procesos de extinción de dominio o hayan sido extraditados; o (ii) Frente a aquellas personas a las cuales se les evidencie de acuerdo con el diligenciamiento del documento "Nos interesa conocerlo cuéntenos de usted" - NIC, que tienen la calidad de "U.S. Person" (Impactado bajo los términos de la Ley FATCA Foreign Account Tax Compliance Act) o impactados bajo la Ley CRS (Common Reporting Standard), y no entreguen la información financiera y transaccional requerida por el Gobierno de los Estados Unidos de América, Departamento de Servicios de Rentas Internas de Estados Unidos (IRS) o cualquier entidad gubernamental designada para la consolidación de esta información a través del mecanismo establecido para tal efecto.

**Cuadragésima.- Publicidad:** El **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** se obliga expresa, incondicional e irrevocablemente a no difundir programas publicitarios en los cuales se vincule a la **Fiduciaria** sin previa autorización de esta última. En todo caso en las campañas publicitarias relacionadas con el **Fideicomiso**, el **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** se obliga a dar estricto cumplimiento a la normatividad que sobre programas publicitarios relacionados con negocios fiduciarios ha expedido la Superintendencia Financiera de Colombia establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica, las cuales obligan a la **Fiduciaria** por ser una sociedad de servicios financieros sometida a su control y vigilancia, asumiendo en consecuencia toda responsabilidad que de su inobservancia se derive.

**Cuadragésima Primera.- Información de Riesgos:** En cumplimiento de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, la **Fiduciaria** ha advertido a los **Fidelcomitentes** sobre la existencia de riesgos financieros, operativos, tecnológicos, factor humano, legales, reputacionales, limitaciones técnicas y demás aspectos que son propios y generales de los contratos de fiducia, e inherentes a los bienes y servicios que hacen parte del objeto del presente **Contrato**. De igual forma, la **Fiduciaria** manifiesta que cuenta con procedimientos y mecanismos implementados que le permiten efectuar el seguimiento y actualización de los riesgos planteados y asociados al negocio, garantizando así que se cuenta con políticas y estándares establecidos por la **Fiduciaria** para la gestión de los mismos. Por lo tanto, se deja claramente establecido que la **Fiduciaria** realizará todas las gestiones tendientes al cumplimiento de las obligaciones que sean adquiridas, pero en ningún momento estará obligada a asumir con recursos propios, financiación alguna derivada del presente **Contrato**.

Así mismo, la **Fiduciaria** manifiesta que cuenta con los sistemas de administración de riesgos a los cuales se encuentran sometidos los negocios fiduciarios celebrados, en virtud de la aplicación de las normas vigentes en esta materia.

**Cuadragésima Segunda.- Declaración Disposiciones Anti-Corrupción y Anti-Soborno:** 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 1.474 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 1.778 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.

**Cuadragésima Tercera.- Reporte y Consulta a Operadores de Bancos de Datos:** Cada uno de los **Fideicomitentes** autoriza a la **Fiduciaria** expresa e irrevocablemente para que consulte y reporte a los Operadores de Bancos de Datos, toda la información referente a su comportamiento como cliente de la **Fiduciaria** y al estado de las obligaciones a su cargo que se desprenden del presente **Contrato**. La autorización también comprende el que la **Fiduciaria** pueda solicitar referencias sobre las relaciones comerciales de cada uno de los **Fidelcomitentes** con el sistema financiero.

**Parágrafo Primero: Autorización para la Utilización de los Datos Personales.-** Cada uno de los **Fideicomitentes** autoriza a la **Fiduciaria**, para que utilice los datos suministrados a la celebración del presente **Contrato**, a través de los canales de atención presenciales y no presenciales, para las siguientes finalidades indispensables, relacionadas y requeridas para la existencia de nuestro vínculo contractual: (i) Desarrollo de los procesos que se requieran para la adecuada prestación de los productos y/o servicios contratados; (ii) Evaluar, mantener, mejorar y profundizar la relación contractual, incluyendo el envío de información sobre eventos, novedades, promociones, publicidad y programas de fidelidad, mediante el uso de correo electrónico, correo postal, teléfono fijo, celular, fax, SMS, MSM, redes sociales o medios similares; y (iii) Desarrollar e implementar herramientas de prevención de fraudes.

**Parágrafo Segundo:** La Fiduciaria manifiesta que el tratamiento de los datos personales suministrados por cada uno de los **Fideicomitentes** se realizará conforme a lo consagrado por la Ley 1.266 de 2008 y demás normas que la complementen, modifiquen, adicionen o sustituyan.

**Parágrafo Tercero:** En el evento en que alguno de los **Fideicomitentes** considere necesario presentar peticiones, quejas o reclamos frente al tratamiento de sus datos que se hayan recogido en bancos de datos de acuerdo con la Ley 1.266 de 2008 y todas aquellas normas que la modifiquen, complementen y/o sustituyan, deberá interponerlos directamente ante la **Fiduciaria**. En el evento en que las peticiones, quejas o reclamos no sean atendidos o consideren que han sido atendidos desfavorablemente, podrán si lo consideran pertinente, acudir ante la Superintendencia Financiera de Colombia.

**Parágrafo Cuarto:** Cada uno de los **Fideicomitentes** declara que cuenta con la autorización de sus empleados para compartir a la **Fiduciaria** la información personal que estos le hayan suministrado y le suministren en el futuro verbalmente o por escrito, con la finalidad de que **Fiduciaria** (y/o los proveedores que ésta contrate para tal fin) lleve a cabo encuestas, entrevistas, sondeos y similares, para realizar mediciones de satisfacción del cliente y del servicio y/o productos objeto del presente **Contrato**.

**Cuadragésima Cuarta.- SARLAFT:** Para los fines previstos en la Circular Básica Jurídica - Circular Externa 029 de 2014, Parte I - Título IV - Capítulo IV expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, los **Fideicomitentes** se obligan especialmente 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, incluida aquella relacionada con sus Beneficiarios Finales en los términos de la Circular Externa 011 de 2022 o en las disposiciones que la modifiquen, complementen o sustituyan. La **Fiduciaria** queda desde ya facultada para dar por terminado el presente **Contrato** en caso de desatención de estos deberes.

La **Fiduciaria** se abstendrá de atender las instrucciones de pago a terceros impartidas por el **Fideicomitente Gerente y Desarrollador**, cuando dichos terceros se encuentren incluidos en las listas OFAC y/o ONU, o en cualquier otra lista de carácter nacional y/o internacional en la que se publiquen los nombres de las personas que hayan sido condenadas dentro del territorio nacional o fuera de éste, o que presuntamente hayan sido relacionadas por autoridades gubernamentales, de manera directa o indirecta por actividades ilícitas, tales como narcotráfico, terrorismo, lavado de activos, tráfico de estupefacientes, secuestro extorsivo, trata de personas, entre otras, sin que esto constituya causal de incumplimiento de las obligaciones adquiridas.

**Cuadragésima Quinta.- Ley FATCA - CRS:** Los **Fideicomitentes** manifiestan que a través del presente **Contrato** se les está informando por parte de la **Fiduciaria**, que existen acuerdos de intercambio de información suscritos con los Estados Unidos y los países afiliados a la OCDE, desarrollada por las Resoluciones 060 de 2015 y 119 de 2015 emitidas por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales - DIAN, y bajo los términos de la Ley FATCA (Foreign Account Tax Compliance Act) y de CRS (Common Reporting Standard) de la OCDE (Organización de Cooperación y Desarrollo Económico). En consecuencia, se autoriza a la **Fiduciaria** que en cumplimiento de dichos Acuerdos y las Resoluciones mencionadas, se reporte a la autoridad competente la

calidad de impactado en el evento que aplique. Adicionalmente, los **Fideicomitentes** se comprometen a informar inmediatamente a la **Fiduciaria**, cualquier cambio de circunstancias en la información. Así mismo, la **Fiduciaria** se abstendrá de aprobar aquellas vinculaciones de personas a las cuales se les evidencie de acuerdo con el diligenciamiento del Formato "Nos interesa conocerlo cuéntenos de usted" que tienen la calidad de "U.S. Person" (Impactado bajo los términos de la Ley FATCA Foreign Account Tax Compliance Act), y/o es impactada por la Ley CRS (Common Reporting Standard) de la OCDE (Organización de Cooperación y Desarrollo Económico) y los países afiliados a la OCDE y no certifiquen la calidad "U.S. Person" o impactado por la Ley CRS.

**Cuadragésima Sexta.- Domicilio Contractual y Arreglo de Diferencias:** Las partes fijan como domicilio contractual del presente **Contrato** para todos los efectos legales, la ciudad de Bogotá D.C. Las diferencias que surjan entre las partes con ocasión de la celebración, ejecución, interpretación, terminación o liquidación del presente **Contrato** podrán ser resueltas libremente mediante: (i) Mecanismos de autocomposición, tales como la negociación directa; (ii) Justicia ordinaria; (iii) Delegatura de Funciones Jurisdiccionales de la Superintendencia Financiera de Colombia.

**Cuadragésima Séptima.- Contratación Abogados para la Defensa del Fideicomiso:** La **Fiduciaria**, como vocera y administradora del **Fideicomiso**, a su elección podrá: (i) Solicitar al **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** que contrate directamente y con arreglo directo de honorarios con este último, uno o más profesional(es) en derecho para que actúe(n) a nombre del **Fideicomiso**, para la defensa de los derechos e intereses del **Fideicomiso**, en el(los) evento(s) de presentarse cualquier acción, trámite o proceso de carácter judicial o administrativo, de cualquier clase, en que se vea involucrado el **Fideicomiso**; o (ii) Si lo considera pertinente, será la **Fiduciaria** quien con total independencia escoja y contrate al profesional(es) en derecho, en principio con cargo a los recursos con que cuente el **Fideicomiso**, o en su defecto los que aporten el **Fideicomitente Gerente y Desarrollador**, quien desde ahora y para entonces se obliga a suministrar al **Fideicomiso** los recursos necesarios para el pago de los honorarios correspondientes, en caso de insuficiencia de recursos en el **Fideicomiso**, dentro de los diez (10) días calendario siguientes al recibo del requerimiento de la **Fiduciaria** en tal sentido.

La **Fiduciaria**, como vocera y administradora del **Fideicomiso**, otorgará el(los) poder(es) respectivo(s) al(los) abogado(s) que se contrate(n), y les facilitará la información en su poder que requiera(n), sin que esto implique que el **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** no deba colaborar en el suministro oportuno de la misma, si es que la información está en el control, manejo y dominio de éstos. En el evento que el **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** no la suministre de manera completa, clara y oportuna, se dejara constancia por escrito por parte de la **Fiduciaria** exonerando desde ya a la **Fiduciaria** por falta de debida diligencia y/o incumplimiento de sus deberes ante un fallo adverso a los intereses del **Fideicomiso** o incluso al mismo **Fideicomitente Gerente y Desarrollador**, ocurrido con ocasión de ésta circunstancia.

El **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** deberá mantener comunicación continua con el apoderado escogido por éste, para asegurarse que éste comunique a la **Fiduciaria** cualquier situación relacionada con el asunto encomendado, y en caso de no estar seguro que dicha comunicación se haya efectuado, deberán el

**Fideicomitente Gerente y Desarrollador** ponerla en conocimiento de la **Fiduciaria**. A su vez, el **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** está en la obligación de instruir al apoderado de rendir los informes en los medios, tiempos, sistemas de información y en las oportunidades que establezca la **Fiduciaria**.

En el evento que la contratación la haga directamente el **Fideicomitente Gerente y Desarrollador**, éste deberá informar por escrito dentro de los cinco (5) días calendario siguientes a la **Fiduciaria** los datos del (los) abogado(s) contratado(s), incluyendo todos sus datos de contacto, tales como direcciones de domicilio, oficina, correos electrónicos, números de línea fija y celular y velar porque éste (éstos) presente(n) oportunamente, clara y de manera completa el(los) informe(es) verbales y/o escritos, al igual que reuniones en los términos que le sea(n) requeridos por la **Fiduciaria**, en relación con el estado, calificación, valoración de pretensiones y las perspectivas del(los) proceso(s) o asunto(s) encomendado(s), al igual que la oportuna actualización de cualquier novedad que afecte los intereses del **Fideicomiso** sobre los mismos, lo que implica que cualquier novedad sea dada a conocer en oportunidad y a través de los canales que se han dispuesto para ello.

Por otra parte y en el evento que la contratación la haga directamente el **Fideicomitente Gerente y Desarrollador**, éste desde ya exonera expresamente a la **Fiduciaria** por todo pago de honorarios profesionales y/o cualquier remuneración pactada con el abogado(s) contratado, donde la **Fiduciaria** desde el principio está a paz y salvo por todo concepto con este profesional y se declara desde ya que no existe solidaridad alguna por el no pago del **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** de los mismos al profesional contratado.

No obstante lo anterior, en el evento que la **Fiduciaria** fuere condenada en fallo judicial en firme dentro de un proceso de regulación de honorarios profesionales por la contratación efectuada directamente por el **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** del(los) abogado(s), el presente **Contrato** presta mérito ejecutivo junto con la copia auténtica de la sentencia condenatoria correspondiente, debidamente ejecutoriada, los cuales constituirán título ejecutivo para que la **Fiduciaria** pueda exigir por la vía judicial ejecutiva el pago correspondiente al **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** y éste así lo acepta de manera expresa e irrevocable desde ahora y para entonces, por el hecho de la suscripción del presente **Contrato** por parte del **Fideicomitente Gerente y Desarrollador**.

**Parágrafo:** En atención a las obligaciones legales, auditorias y/o requerimientos de información de Entes Externos e Internos que le aplican a la **Fiduciaria**, el **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** se obliga a emplear todas las medidas necesarias y pactar expresamente lo concerniente para garantizar, de manera efectiva, que el(los) profesional(es) que sea(n) contratado(s) directamente por el **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** rinda(n) los informes en el tiempo y la forma solicitados por **Fiduciaria Davivienda S.A.**, obligación que debe constar en el(los) contrato(s) de prestación de servicios u oferta(s) aceptación(es) o acuerdo(s) celebrado(s) entre el(los) abogado(s) y el **Fideicomitente Gerente y Desarrollador**.

En caso de no cumplir el(los) abogado(s) contratado(s) con la entrega de informes en los términos y fechas solicitados por la **Fiduciaria**, el **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** autoriza desde ya a la **Fiduciaria** para

revocar el(s) poder(es) conferidos, nombrar un nuevo apoderado e incluso colocar la respectiva queja ante el Consejo Superior de la Judicatura contra el profesional en derecho ante el cumplimiento de sus deberes profesionales, situación que es de responsabilidad del **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** advertir al abogado contratado, y que no exonera al **Fideicomitente Gerente y Desarrollador** de responsabilidad frente a un resultado desfavorable obtenido por la omisión de información a la **Fiduciaria**, si la misma estaba en su manejo.

**Cuadragésima Octava.- Mérito Ejecutivo:** Las partes acuerdan que el presente **Contrato** presta mérito ejecutivo y copia del mismo junto con las facturas de cobro por comisiones fiduciarias o gastos del **Fideicomiso**, constituirán título ejecutivo suficiente para que la **Fiduciaria** pueda hacer exigible por la vía judicial el cumplimiento de las facturas insolutas por tales conceptos, a cargo del **Fideicomitente Gerente y Desarrollador**.

**Cuadragésima Novena.- Libre Discusión del Contrato:** Las partes que suscriben el presente **Contrato** dejan expresa constancia que, en ejercicio del principio de la libertad contractual, el contenido de este y el de todas y cada una de sus cláusulas fue libremente discutido y aceptado por cada uno de ellos.

**Quincuagésima.- Actualización de la Información:** Para los fines previstos en las disposiciones establecidas por la Superintendencia Financiera de Colombia, cada uno de los **Fideicomitentes** se obliga a entregar información veraz y verificable, a actualizar sus datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales exigidos. La **Fiduciaria** queda facultada para dar por terminado el presente **Contrato** en caso de desatención a estos deberes por parte de los **Fideicomitentes**.

**Parágrafo:** En aquellos eventos en que cualquiera de los **Fideicomitentes** no actualice la información en los términos antes señalados, la **Fiduciaria** se podrá abstener de realizar pagos y/o giros así como de emitir documentos tales como pero sin limitarse a coadyuvancias, poderes, autorizaciones y certificaciones hasta tanto se dé cumplimiento a la entrega de la mencionada información.

**Quincuagésima Primera.- Conflicto de Interés:** Atendiendo lo establecido en el Numeral 2.2.5. de la Parte II - Título II - Capítulo I de la Circular Básica Jurídica, y demás disposiciones aplicables, la **Fiduciaria** evaluó de forma previa a la celebración de este **Contrato**, la posible incursión en situaciones generadoras de conflictos de interés que pueden llegar a tener lugar a la celebración o durante la ejecución del mismo, concluyendo que hasta la fecha de suscripción del presente **Contrato** y en este negocio en particular, no configura conflictos de interés, en razón a que la **Fiduciaria**, dado el rol a ella asignado, actuará en cumplimiento de las instrucciones impartidas mediante el presente **Contrato** y en esa medida a ella no le asisten facultades diferentes a las señaladas a lo largo de este documento, que le permitan tomar decisiones autónomas o que vayan en contravía de lo que en el presente **Contrato** se ha definido para lograr el cumplimiento del objeto y las finalidades del mismo.

Sin perjuicio de lo indicado en el párrafo inmediatamente anterior, durante la ejecución del presente **Contrato** pueden surgir situaciones potencialmente generadoras de conflictos de interés, que además de ser

reveladas de manera oportuna por quien llegare a tener conocimiento de ellas, habrán de administrarse conforme corresponda según las cláusulas del presente **Contrato**, las normas legales y reglamentarias y las normas internas de la **Fiduciaria** que sean aplicables, en especial el Manual de Conflictos de Interés y Uso de Información Privilegiada.

**Quincuagésima Segunda.- Defensor del Consumidor Financiero:** Para efectos de la atención de cualquier queja, reclamación o denuncia que cualquiera de los **Fideicomitentes** considere debe hacerle a la **Fiduciaria** en virtud del presente **Contrato**, lo podrá hacer directamente en las oficinas de ésta o a través del correo electrónico [contactenos@davivienda.com](mailto:contactenos@davivienda.com). Así mismo, podrán acudir al Defensor del Consumidor Financiero designado por la **Fiduciaria**, Doctor Andrés Augusto Garavito Colmenares, como Defensor Principal, y como Suplente, el Doctor José Guillermo Peña González, quienes atenderán tales reclamaciones en la Avenida 19 No. 114 - 09 Oficina 502, teléfonos (601) 213 - 1370 / 213 - 1322 en el horario de atención: lunes a viernes de 8:00 a.m. a 5:00 p.m., al correo electrónico [defensorfiduciariadavivienda@pgabogados.com](mailto:defensorfiduciariadavivienda@pgabogados.com) o a través de la página web <https://www.defensoriapgabogadosasociados.com>, abogados de la Oficina PG Abogados Asociados; o a quien haga sus veces. La forma y términos de las reclamaciones o quejas a que haya lugar ante el Defensor del Consumidor Financiero están definidos en las normas legales y reglamentarias sobre la materia, información que puede ser consultada en nuestra página web [www.fidudavivienda.com](http://www.fidudavivienda.com). Igualmente, se precisa que los trámites ante el Defensor del Consumidor Financiero son gratuitos y las decisiones de éste no son obligatorias para las partes.

**Quincuagésima Tercera.- Confidencialidad:** Las partes se obligan a que todos los datos y en general, toda la información que con ocasión del presente **Contrato** llegaren a conocer, directamente o por intermedio de cualquiera de sus empleados, no podrá ser utilizada por ninguna de ellos en su favor o en el de terceras personas, ni podrá ser dada a conocer por vía alguna, obligándose a guardar absoluta reserva al respecto, salvo solicitud de autoridad competente.

En consecuencia, quien incumpla el presente deber de confidencialidad se hará responsable frente a los otros por los perjuicios que se causen y sin que ello impida la iniciación de las acciones judiciales correspondientes contra las personas naturales que causaron el incumplimiento.

La obligación de reserva que en virtud del presente **Contrato** adquieren las partes subsistirá hasta por un término de dos (2) años, contados a partir de la terminación y liquidación del presente **Contrato**.

**Quincuagésima Cuarta.- Propiedad de la Información:** La información obtenida y procesada por la **Fiduciaria** será parte del **Fideicomiso**, correspondiéndole a la **Fiduciaria** su custodia y mantenimiento en los términos de Ley.

**Parágrafo:** La información suministrada para el desarrollo del presente **Contrato** no es generada, validada o certificada por la **Fiduciaria**, de manera que esta no es responsable del contenido y calidad de la misma.

**Quincuagésima Quinta.- Ley Aplicable e Interpretación:** El presente **Contrato** se regirá por las leyes

colombianas y en especial por lo previsto en el Código de Comercio, el Estatuto Orgánico del Sistema Financiera y la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, así como por las normas que las desarrollan, complementan, adicionan y modifican en la medida que resulten aplicables según su naturaleza.

El presente **Contrato** se interpretará teniendo en cuenta los principios previstos en los artículos 1.618 a 1.624 del Código Civil o cualquier otra norma o normas que los sustituyan, modifiquen, adicionen o deroguen y las manifestaciones de voluntad que constan en este documento, en sus respectivos anexos y/o en las instrucciones que se imparten conforme al mismo.

**Quincuagésima Sexta.- Notificaciones:** Las partes recibirán las notificaciones en las siguientes direcciones:

**El Fideicomitente Gerente y Desarrollador:**

Dirección: Calle 93 B No. 18 - 12, Oficina 501, Bogotá D.C.

Teléfono: (601) 805 - 8140

Dirección de correo electrónico: [contabilidad@grupoaccanto.com](mailto:contabilidad@grupoaccanto.com)

**El Fideicomitente A:**

Dirección: Avenida Calle 127 No. 14 - 54, Oficina 604, Bogotá D.C.

Teléfono: (601) 357 - 7518

Dirección de correo electrónico: [jcubillos@arquimec.com](mailto:jcubillos@arquimec.com)

**El Fideicomitente B:**

Dirección: Calle 93 B No. 18 - 12, Oficina 501, Bogotá D.C.

Teléfono: (601) 805 - 8140

Dirección de correo electrónico: [contabilidad@grupoaccanto.com](mailto:contabilidad@grupoaccanto.com)

**El Fideicomitente C:**

Dirección: Calle 93 B No. 18 - 12, Oficina 501, Bogotá D.C.

Teléfono: (601) 805 - 8140

Dirección de correo electrónico: [contabilidad@grupoaccanto.com](mailto:contabilidad@grupoaccanto.com)

**La Fiduciaria:** Avenida El Dorado No. 68 B - 85, Piso 2°, Bogotá D.C.

Las partes se obligan a notificarse mutuamente cualquier cambio de dirección y demás datos aquí consignados. De lo contrario, se entenderá debidamente notificada o comunicada en las anteriores direcciones.

**Parágrafo:** En el evento que no fuere posible la localización de alguno de los **Fideicomitentes** en las direcciones registradas por estos ante la **Fiduciaria**, las comunicaciones que se les deban dirigir se enviarán a las direcciones que figuren en el registro mercantil de sus domicilios. Si llevado a cabo el procedimiento

anterior no se logra la localización, la **Fiduciaria** podrá, en el caso de las rendiciones semestrales de cuentas o de la rendición final de cuentas, iniciar el respectivo proceso judicial de rendición de cuentas.

**Quincuagésima Séptima.- Modificaciones al Contrato:** El presente **Contrato** no podrá ser modificado sin el consentimiento de la **Fiduciaria**, de los **Fideicomitentes** y de la **Entidad Crediticia**. De igual manera, los **Fideicomitentes** no podrán separadamente ordenar gravar el **Lote**, ni las construcciones que sobre éste se levanten, salvo en cuanto concierne a la hipoteca que será constituida en favor de la **Entidad Crediticia**. Cualquier modificación al presente **Contrato** que altere o de cualquier manera pueda llegar a afectar los derechos y prerrogativas estipulados a favor de la **Entidad Crediticia**, requiere de la aprobación previa y por escrito de la misma mientras subsistan saldos del **Crédito** otorgado para el desarrollo del **Proyecto**.

**Quincuagésima Octava.- Indemnidad:** Cada uno de los **Fideicomitentes** mantendrá indemne a la **Fiduciaria**, sus accionistas, funcionarios, directores y/o empleados, de todas las pérdidas y/o daños directos materializados contra la **Fiduciaria**, incluyendo sin limitarse a multas, sanciones y/o similares emitidas por cualquier autoridad, ente de control o supervisión.

La indemnidad se mantendrá, durante la ejecución de la relación contractual, e incluso posteriormente a la liquidación del presente **Contrato**. Ésta se hará extensiva a cualquier reclamación, acción, o decisiones judiciales, (incluyendo la materialización de cualquier medida cautelar, tales como embargos, inscripciones de acciones judiciales, costos y/o impuestos, entre otros), en que incurra la **Fiduciaria** en virtud de: (i) La celebración del presente **Contrato**, y el cumplimiento de las obligaciones de la **Fiduciaria** bajo el mismo; (ii) La veracidad de las declaraciones y/o garantías otorgadas por el **Fideicomitente** respectivo; y (iii) El incumplimiento de las obligaciones del **Fideicomitente** respectivo.

Ante cualquier pérdida o daño materializado que sufra y/o pueda sufrir la **Fiduciaria** por los eventos descritos anteriormente, la **Fiduciaria** llamará en garantía al **Fideicomitente** correspondiente quien se obliga a intervenir en los procedimientos aplicables, y a responder patrimonialmente por dichas pérdidas o daños que se generen a cargo de la **Fiduciaria** por tales contingencias, pagando la totalidad de los valores correspondientes, o reembolsándolos a la **Fiduciaria**.

Para todos los efectos y cobro generado por los anteriores conceptos en que incurrió la **Fiduciaria**, cada uno de los **Fideicomitentes** reconoce y acepta que es título que presta mérito ejecutivo, ante cualquier clase de autoridad, la cuenta de cobro que genere la **Fiduciaria**, de la cual dará traslado al **Fideicomitente** respectivo para que un término máximo de tres (3) días hábiles, reembolse los valores adeudados o de lo contrario, la **Fiduciaria** se reservará el inicio de toda acción judicial que considere para recaudar los mismos.

**Quincuagésima Novena.- Validez del Contrato:** Las partes, con la intención de que este **Contrato** resulte legalmente vinculante, renuncian expresamente a hacer uso de cualquier derecho a interponer una acción tendiente a invalidar un contrato suscrito mediante el uso de firma electrónica, en cumplimiento de la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2.364 de 2012 basándose únicamente en el hecho de que se celebró mediante el Intercambio Electrónico de Datos (EDI).

Las partes declaran que, en caso de litigio, los registros de los mensajes de Intercambio Electrónico de Datos que hayan mantenido serán admisibles ante los tribunales y constituirán plena prueba de los hechos que en ellos figuran, salvo que se aporte prueba en contrario.

**Sexagésima.- Beneficiarios Finales:** Cada uno de los **Fideicomitentes**, en cumplimiento de lo establecido en la Resolución 000164 de 2021 y la Resolución 37 de 2022 proferidas por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales - DIAN, declara que: (i) Conoce que la **Fiduciaria** debe reportar a la DIAN la información completa de los Beneficiarios Finales y la cadena de propiedad del **Patrimonio Autónomo** constituido en virtud de este **Contrato**, para lo cual es indispensable que el propio **Fideicomitente** comparta dicha información a la **Fiduciaria**; (ii) A la fecha de suscripción del presente **Contrato**, entregó a la **Fiduciaria**, en el formato establecido por ésta, la información de todos los Beneficiarios Finales y la cadena de propiedad del **Patrimonio Autónomo**; y (iii) Dicha información entregada es veraz, correcta y completa en los términos establecidos en la Resolución 164 de 2021, la Resolución 37 de 2022 y demás normas aplicables que las modifiquen, adicionen, reemplacen o deroguen.

Cada uno de los **Fideicomitentes** se obliga a informar inmediatamente a la **Fiduciaria** cualquier modificación o adición respecto de la información presentada en relación con sus Beneficiarios Finales y/o con la cadena de propiedad del **Patrimonio Autónomo** durante la vigencia del presente **Contrato** que sea necesaria para que la **Fiduciaria** cumpla con la obligación de información bajo la Resolución 164 de 2021, la Resolución 37 de 2022 y demás normas aplicables que las modifiquen, adicionen, reemplacen o derogue. Para tal efecto, cada uno de los **Fideicomitentes** enviará una notificación electrónica al funcionario de la **Fiduciaria** designado para la administración del **Patrimonio Autónomo**.

Cada uno de los **Fideicomitentes** mantendrá indemne a la **Fiduciaria** por cualquier pérdida, multa, daño, perjuicio, sanción o reclamación que se origine en: (i) La veracidad, corrección o completitud de la información entregada a la **Fiduciaria** sobre los Beneficiarios Finales y la cadena de propiedad del **Patrimonio Autónomo**; y/o (ii) La extemporaneidad o demora en el reporte de cualquier modificación o adición en la información entregada a la **Fiduciaria** sobre dichos Beneficiarios Finales y/o dicha cadena de propiedad.

Para efectos de lo establecido en esta cláusula, se entenderá como Beneficiarios Finales aquellos establecidos en el artículo 631-5 del Estatuto Tributario.

**Sexagésima Primera.- Validez de la Firma Electrónica:** Las partes reconocen y aceptan que las firmas plasmadas en el presente **Contrato**, son confiables y vinculantes para obligarlas legal y contractualmente en relación con el contenido del presente **Contrato** y tienen la misma validez y los mismos efectos jurídicos de la firma manuscrita.

De conformidad con lo anterior, las partes declaran:

**61.1.** Que los datos de creación de cada firma corresponden única y exclusivamente al firmante quien te

capacidad jurídica para comprometer a la sociedad.

- 61.2. Que el firmante registrado es quien tiene y tendrá acceso a los datos de creación de la firma.
- 61.3. Que los firmantes actuando en representación de cada una de las partes tienen plenas facultades legales y estatutarias para obligarlas mediante firma electrónica y no requieren de autorización adicional para ello.

**Sexagésima Segunda.- Obligaciones de los Firmantes:** Con el propósito de proteger la autenticidad, integralidad, validez e inviolabilidad de la firma electrónica y del presente **Contrato**, de conformidad con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2.364 de 2012 los firmantes se obligan a:

- 62.1. Mantener el control y custodia exclusiva sobre los datos de creación de la firma.
- 62.2. Garantizar que sus datos de creación de firma no sean utilizados por terceros, en forma no autorizada.
- 62.3. Dar aviso inmediato a la otra parte sobre cualquier efecto material adverso que dé lugar a que los datos de creación de la firma sean cuestionados, repudiados y/o queden en entredicho, amenazando la confiabilidad e integridad de los mismos.

**Sexagésima Tercera.- Perfeccionamiento y Vigencia:** Una vez leído y comprendido se suscribe por las partes y se entiende acordado y celebrado el presente **Contrato** el día en que quede firmado por las cinco (5) partes, es decir, una vez firme la parte de los **Fideicomitentes** y la **Fiduciaria**, sin la suscripción o firma ya sea física (manuscrita) o electrónica de este documento por las cinco (5) partes no tendrá validez este **Contrato**, no obstante, dicha firma podrá hacerse en momentos diferentes, sin embargo, la fecha de suscripción será la correspondiente al día en que quede firmado por las cinco (5) partes. En caso de realizarse la firma de manera electrónica, ver el certificado de las firmas.

La Fiduciaria

Fideicomitente Gerente y Desarrollador

L.R.

Firmado por CAROLINA CEVALLOS CASTILLO  
el 2024-09-11 17:55:09 COT

A.S.B.M.

Fiduciaria Davivienda S.A.  
Carolina Cevallos Castillo  
Representante Legal Suplente

Firmado por ALEJANDRO POVEDA LARA  
el 2024-09-11 17:23:03 COT

Y.D.

64 Estorias Construcciones S.A.S.  
Alejandro Poveda Lara  
Representante Legal

El Fideicomitente A

Firmado por JOHAN SEBASTIAN CUBILLOS MEJIA  
el 2024-09-11 16:47:24 COT

Constructora Arquimeg S.A.S.  
Johan Sebastián Cubillos Mejia  
Representante Legal Suplente

El Fideicomitente B

Firmado por CAROLINA PEDRAZA  
el 2024-09-11 17:28:17 COT

Grupo Accanto S.A.S.

Martha Carolina Pedraza Martínez  
Representante Legal Suplente

El Fideicomitente C

Firmado por CAROLINA PEDRAZA  
el 2024-09-11 17:28:19 COT

Inmobiliaria Dali S.A.S.

Martha Carolina Pedraza Martínez  
Representante Legal Suplente

Bogotá D.C.

5250 5611

01 OCT 2025

Señores

**ALEJANDRO POVEDA LARA****64 ESTORIAS CONSTRUCCIONES**

admonproyectos@grupoaccanto.com

Ciudad

**Asunto:** Correspondencia No. CU 52518194 del 01 de octubre de 2025.  
"Vivienda de Interés Social de Renovación Urbana" – Secretaría Distrital de Hábitat

Respetados señores, cordial saludo.

Dando alcance a su petición, en donde le solicita a esta Curaduría Urbana "(...)" se emita un concepto complementario al Acto Administrativo No. 11001-5-25-1773 del 15 de junio de 2025, donde se especifique que de las 186 unidades VIS descritas en la Licencia, 177 corresponden a VIS de Renovación Urbana y 9 corresponden a VIS", de acuerdo con lo anterior, esta Curaduría Urbana le informa:

Mediante el Decreto Distrital 823 de 2019 "Por el cual se incorporan áreas al Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana sobre el corredor de primera línea de Metro de Bogotá, se adoptan las fichas normativas para su desarrollo y se dictan otras disposiciones" el predio englobado identificado con nomenclatura urbana KR 15 64B 11 (actual), CHIP AAA0085RTOM y con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-196204, Lotes 1, 2, 12, 13 y 14 de la Manzana E de la Urbanización La Esperanza -objeto de la solicitud- se incorporó en las zonas del Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana definidas en los Planos nos. 1 de 3, 2 de 3 y 3 de 3, denominados "Delimitación de Sectores bajo el Tratamiento de Renovación Urbana – Corredor Primera Línea del Metro de Bogotá" del citado Decreto Distrital 823 de 2019.

Así mismo, se tiene el Acto Administrativo No. 11001-5-25-1773 del 15 de junio de 2025, "Por el cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado 64 ESTORIAS, antes denominado LA ESPERANZA LOTES 1-2-12-13-14 y la modificación de la Licencia de Construcción Vigente del Proyecto Arquitectónico denominado EDIFICIO 64 ESTORIAS, antes denominado EDIFICIO LOFT 64, a desarrollarse en el predio englobado con nomenclatura urbana KR 15 64 B 11 (Actual), Lotes 1, 2, 12, 13 y 14 de la Manzana E de la Urbanización La Esperanza, de la Localidad de Barrios Unidos en la ciudad de Bogotá D.C", expedido por el Despacho a mi cargo, en donde se aprueba la modificación sustancial del Proyecto Arquitectónico denominado EDIFICIO 64 ESTORIAS para una (1) edificación en catorce (14) pisos de altura y dos (2) edificaciones en cuatro (4) pisos de altura, para ciento ochenta y seis (186) unidades de Vivienda Multifamiliar VIS. Plantea dos (2) unidades de vivienda como parte de la obligación de proponer unidades de vivienda adaptadas para Personas con Movilidad Reducida.

Conforme con lo indicado en el artículo 11º "MODIFICACIÓN DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO" del Acto Administrativo No. 11001-5-25-1773 del 15 de junio de 2025, se aprobó el proyecto arquitectónico con las siguientes características:

Curadora Urbana  
Arq. Adriana López Moncayo

**"CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO:**

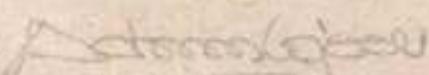
• **USOS: VIVIENDA MULTIFAMILIAR VIS**

- Unidades: 186 unidades de Vivienda VIS propuestas
- Área: 8.873,34 m<sup>2</sup>
- Unidades de vivienda propuestas para Personas con Movilidad Reducida: 2"

Por ende, teniendo en cuenta que el predio englobado identificado con nomenclatura urbana KR 15 648 11 (actual), se incorporó en las zonas del Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana - Corredor Primera Línea del Metro de Bogotá de acuerdo con el Decreto Distrital 823 de 2019, y que el proyecto arquitectónico aprobado mediante el Acto Administrativo No. 11001-5-25-1773 del 15 de junio de 2025, cuenta con ciento ochenta y seis (186) unidades de Vivienda Multifamiliar VIS, es factible establecer que del número total de unidades de vivienda Multifamiliar VIS aprobadas, se destinen ciento setenta y siete (177) unidades de vivienda a VIS de Renovación Urbana, debido a que cumple con los lineamientos establecidos en la propuesta presentada.

Cabe aclarar que, es competencia y le corresponde al promotor o constructor responsable del desarrollo del proyecto de vivienda en cuestión, la determinación y definición del número de unidades de vivienda VIS de Renovación Urbana, las cuales se acogerán como parte del cumplimiento de los objetivos del componente del Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana para obtener los correspondientes incentivos.

Atentamente,



Curadora Urbana 5  
Arq. Adriana López Moncayo

**ADRIANA LÓPEZ MONCAYO**  
Curadora Urbana No. 5 Bogotá D.C.

Elaboró: Arq. Laura Matamoros L. 

REFERENCIA: 11001-5-24-1950

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-25-1773

FECHA: 15 JULIO 2025

Por el cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **64 ESTORIAS**, antes denominado **LA ESPERANZA LOTES 1-2-12-13-14** y la modificación de la Licencia de Construcción Vigente del Proyecto Arquitectónico denominado **EDIFICIO 64 ESTORIAS**, antes denominado **EDIFICIO LOFT 64**, a desarrollarse en el predio englobado con nomenclatura urbana KR 15 64 B 11 (Actual), Lotes 1, 2, 12, 13 y 14 de la Manzana E de la Urbanización La Esperanza, de la Localidad de Barrios Unidos en la ciudad de Bogotá D.C.

LA CURADORA URBANA 5 DE BOGOTÁ, D.C.  
ARQ. ADRIANA LOPEZ MONCAYO

En uso de sus facultades legales, en especial las que confiere las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus modificaciones y el Decreto Distrital 345 de 2021, y

CONSIDERANDO

- Que la sociedad **64 ESTORIAS CONSTRUCCIONES S.A.S.**, identificada con N.I.T. No. 901.858.361-5, representada legalmente por el señor **ALEJANDRO POVEDA LARA** identificado con Cédula de Ciudadanía No. 1.072.717.407 de Bogotá, en calidad de Fideicomitente del Fideicomiso **64 Estorias**, cuya fiduciaria es **Davivienda S.A** con N.I.T. 800.162.281-5 del Patrimonio Autónomo del predio englobado identificado con nomenclatura urbana KR 15 64B 11 (actual), CHIP AAA0085RTOM y con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-196204, Lotes 1, 2, 12, 13 y 14 de la Manzana E de la Urbanización La Esperanza, la cual cuenta con **Piano de Loteo 155/4-1A**, presentó la solicitud de aprobación de modificación de Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **64 ESTORIAS**, antes denominado **LA ESPERANZA LOTES 1-2-12-13-14** y modificación de licencia de Construcción Vigente para el Proyecto Arquitectónico denominado **EDIFICIO 64 ESTORIAS**, antes denominado **EDIFICIO LOFT 64**, bajo la Referencia No. 11001-5-24-1950 radicada el 19 de diciembre de 2024, quedando en legal y debida forma el 08 de enero de 2025, a desarrollarse en el predio antes citado (englobe), de conformidad con las normas urbanísticas y arquitectónicas establecidas en los Decretos Distritales 190 de 2004 y 823 de 2019 y 080 de 2016, vigentes al momento de la aprobación inicial del Proyecto Urbanístico citado, para el Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana sobre el corredor de la Primera Línea de Metro de Bogotá.
- Que mediante Licencia de Construcción No. LC 13-5-0583 del 29 de mayo de 2013, con fecha de ejecutoria del 04 de junio de 2013, la entonces Curadora Urbana No. 5, Arq. **Juana Sanz Montaño**, otorgó Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva y Demolición Total para el predio urbano localizado en la dirección KR 15 64 B 11 (Actual), con CHIP AAA0085RTOM y Matrícula Inmobiliaria No. 50C-196204 en el Lote 1, 2, 12, 13, 14 – Manzana E de la Urbanización La Esperanza para una edificación con siete (7) unidades para el uso Comercio de Escala Vecinal A,
- Que la vigencia y prórroga establecida para la Licencia de Construcción No. LC 13-5-0583 del 29 de mayo de 2013, previamente citada, era de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses contados a partir de la fecha de ejecutoria, esto es una vigencia hasta el 04 de junio de 2015.



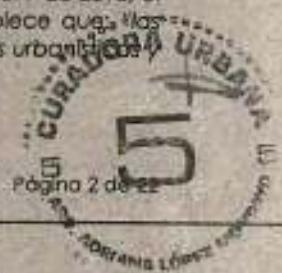
REFERENCIA: 11001-5-24-1950

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-25-1773

FECHA: 15 JULIO 2025

Por el cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **64 ESTORIAS**, antes denominado **LA ESPERANZA LOTES 1-2-12-13-14** y la modificación de la Licencia de Construcción Vigente del Proyecto Arquitectónico denominado **EDIFICIO 64 ESTORIAS**, antes denominado **EDIFICIO LOFT 64**, a desarrollarse en el predio englobado con nomenclatura urbana KR 15 64 B 11 (Actual), Lotes 1, 2, 12, 13 y 14 de la Manzana E de la Urbanización La Esperanza, de la Localidad de Barrios Unidos en la ciudad de Bogotá D.C.

4. Que mediante Acto Administrativo No. 11001-5-22-1857 del 13 de junio de 2022, el Despacho a mi cargo, aprobó y concedió Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **LA ESPERANZA LOTES 1-2-12-13-14** de la Manzana E y simultáneamente concedió Licencia de Construcción en las modalidades de Demolición Total, Obra Nueva y Propiedad Horizontal para el Proyecto Arquitectónico denominado **EDIFICIO LOFT 64**, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana KR 15 64 B 11 (Actual) - Lotes 1, 2, 12, 13 y 14 de la Manzana E de la Urbanización La Esperanza; se establecieron sus normas urbanísticas y arquitectónicas y se fijaron las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y constructor responsable.
5. Que mediante Acto Administrativo No. 11001-5-25-1510 del 16 de junio de 2025, ejecutado el 20 de junio de 2025, mediante el cual se concede la Prórroga de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Reurbanización del Proyecto Urbanístico denominado **64 ESTORIAS**, antes denominado **LA ESPERANZA LOTES 1-2-12-13-14** de la Manzana E de la Urbanización La Esperanza, y Licencia de Construcción Vigente para el Proyecto Arquitectónico denominado **EDIFICIO LOFT 64**, en donde se concede vigencia de doce (12) meses adicionales, es decir cuenta con vigencia hasta el 01 de julio de 2026.
6. Que mediante el Decreto Distrital 555 de 2021, se adoptó la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., vigente a la fecha, y, en consecuencia, se derogaron los Decretos Distritales 619 de 2000, 110 de 2000, 469 de 2003 y 190 de 2004, mediante los cuales se adoptó, revisó y compiló, así como todas las normas e instrumentos que lo desarrollan y complementan.
7. Que no obstante lo anterior, el régimen de transición del Decreto Distrital 555 de 2021 (POT), establece en su artículo 594, numeral 3, que de conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.4.2. del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya, el proyecto urbanístico general y la reglamentación de las urbanizaciones aprobadas mantendrán su vigencia aun cuando se modifiquen las normas urbanísticas sobre las cuales se aprobaron y servirán de fundamento para la expedición, entre otras, de las modificaciones del proyecto urbanístico general y de las licencias urbanísticas, en tanto estén vigentes, y se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y reglamentaciones con base en las cuales fueron aprobadas.
8. Que, en concordancia con lo anterior, el artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, el cual fue modificado por el artículo 6 del Decreto Nacional 1783 de 2021, establece que: "Las modificaciones de licencias vigentes se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición".



Página 2 de 2

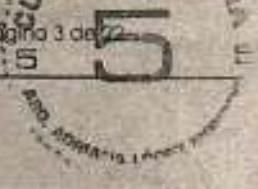
REFERENCIA: 11001-5-24-1950

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-25-1773

FECHA: 15 JULIO 2025

Por el cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **64 ESTORIAS**, antes denominado **LA ESPERANZA LOTES 1-2-12-13-14** y la modificación de la Licencia de Construcción Vigente del Proyecto Arquitectónico denominado **EDIFICIO 64 ESTORIAS**, antes denominado **EDIFICIO LOFT 64**, a desarrollarse en el predio englobado con nomenclatura urbana KR 15 64 B 11 (Actual), Lotes 1, 2, 12, 13 y 14 de la Manzana E de la Urbanización La Esperanza, de la Localidad de Barrios Unidos en la ciudad de Bogotá D.C.

9. Que, así las cosas, para el trámite en referencia, el Decreto Distrital 262 de 2010 mediante el cual se reglamentó la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 98, LOS ALCÁZARES, ubicada en la Localidad de Barrios Unidos, adoptó las normas urbanísticas para el predio objeto de la solicitud, ubicado en la KR 15 64B 11 (Actual), con CHIP AAA0085RTOM; el cual se localiza el Sector Normativo 12, en Área de Actividad de Comercio y Servicios, Zona de Comercio Aglomerado y Tratamiento de Consolidación en la modalidad Combi de Patrón.
10. Que de igual forma, mediante el Decreto Distrital 823 de 2019 "Por el cual se incorporan áreas al Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana sobre el corredor de primera línea de Metro de Bogotá, se adoptan las fichas normativas para su desarrollo y se dictan otras disposiciones" el predio objeto de la solicitud se incorpora en las zonas del Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana definidas en los Planos nos. 1 de 3, 2 de 3 y 3 de 3, denominados "Delimitación de Sectores bajo el Tratamiento de Renovación Urbana – Corredor Primera Línea del Metro de Bogotá."
11. Que la modificación del Proyecto Urbanístico denominado **LA ESPERANZA LOTES 1-2-12-13-14** de la Manzana E, y la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Reurbanización, consiste en ajustar el área de cesión de los sobre anchos de andén para espacio público peatonal propuestos, manteniendo las exigencias en área mínimas requeridas, aumentando el área útil del lote resultante y proponiendo un índice de construcción adicional mayor, sin sobrepasar el índice de construcción máximo permitido.
12. Que así mismo, la modificación del Proyecto Arquitectónico hoy denominado **EDIFICIO 64 ESTORIAS**, antes denominado **EDIFICIO LOFT 64**, y la modificación de la Licencia de Construcción Vigente, consiste en modificar sustancialmente el proyecto arquitectónico y estructural disminuyendo el área total construida aprobada de 9.418,76 m<sup>2</sup> a 8.873,34 m<sup>2</sup>; conformado por tres (3) edificaciones así una (1) edificación que aumenta el número de pisos de doce (12) a catorce (14) pisos de altura y dos (2) edificaciones de cuatro (4) pisos de altura, eliminando el Comercio Vecinal A en primer piso y proponiendo equipamiento comunal privado. Se modifica la destinación de Vivienda Multifamiliar NO VIS por Vivienda Multifamiliar VIS, aumentando el número de unidades de vivienda de ciento setenta y dos (172) a ciento ochenta y seis (186) unidades de Vivienda Multifamiliar VIS. Se plantean dos (2) unidades de vivienda como parte de la obligación de proponer unidades de vivienda adaptadas para Personas con Movilidad Reducida (1% del total de viviendas propuestas).
13. Que bajo las disposiciones del citado Decreto 823 de 2019, vigente al momento de la aprobación inicial del Proyecto Urbanístico denominado **64 ESTORIAS**, antes denominado **LA ESPERANZA LOTES 1-2-12-13-14** de la Manzana E, y vigente a la fecha para este predio, es posible acceder a una edificabilidad adicional (mayor altura) a la indicada en la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ 98 – Los Alcázares, siempre y cuando se cumplan las condiciones establecidas para tal efecto.



REFERENCIA: 11001-5-24-1950

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-25-1773

FECHA: 15 JULIO 2025

Por el cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **64 ESTORIAS**, antes denominado **LA ESPERANZA LOTES 1-2-12-13-14** y la modificación de la Licencia de Construcción Vigente del Proyecto Arquitectónico denominado **EDIFICIO 64 ESTORIAS**, antes denominado **EDIFICIO LOFT 64**, a desarrollarse en el predio englobado con nomenclatura urbana KR 15 64 B 11 (Actual), Lotes 1, 2, 12, 13 y 14 de la Manzana E de la Urbanización La Esperanza, de la Localidad de Barrios Unidos en la ciudad de Bogotá D.C.

artículo 7 – Condiciones mínimas para acceder a la Edificabilidad Adicional, del Decreto Distrital 823 de 2019.

14. Que de acuerdo con lo indicado en los considerados del Acto Administrativo N°. 11001-5-22-1857 del 13 de junio de 2022, expedido por Despacho a mi cargo, el englobado de predios ubicado en la KR 15 64 B 11 (Actual), Lotes 1, 2, 12, 13 y 14 de la Manzana E de la Urbanización La Esperanza, de la Localidad de Barrios Unidos, accede a la edificabilidad adicional (mayor altura) de que trata el artículo 7 del Decreto Distrital 823 de 2019, ya que al hacer parte del ámbito de aplicación del Tratamiento de Renovación Urbana, cumplen con la totalidad de las condiciones allí dispuestas, así como con las condiciones del(s) predio(s) colindante(s).
15. Que el artículo 8º - Usos del suelo del Decreto Distrital 823 de 2019 establece que: "Los usos del suelo permitidos en los sectores incorporados bajo el tratamiento de renovación urbana en la modalidad de reactivación corresponden a los indicados en las respectivas unidades de planeamiento zonal (UPZs)."
16. Que el artículo 2º del Decreto Distrital 823 de 2019 señala en su numeral 2.21 la definición del Índice de Construcción Básico (ICb), que corresponde al "Factor numérico establecido en las fichas de edificabilidad de las unidades de planeamiento zonal, que multiplicado por el área del predio o predios arroja como resultado la edificabilidad básica (...)", que para el caso que nos ocupa, corresponde al establecido en la UPZ 98 - Los Alcázares, en el subsector A del Sector Normativo 12, de acuerdo con el área del lote original de 1.282,89 m<sup>2</sup>, siendo el Índice de Construcción Básico (ICb) permitido de 2,50.
17. Que de otra parte se establece el Índice de Construcción Máximo (ICm), según la capacidad predial original propuesta en m<sup>2</sup>, de conformidad con la tabla establecida en el artículo 9º del Decreto Distrital 823 de 2019; por lo cual, para el presente trámite, se determina que el área del lote original, previa al cumplimiento de las cargas urbanísticas corresponde a 1.282,89 m<sup>2</sup>, de manera que, el Índice de Construcción Máximo (ICm) permitido es de 5,50.
18. Que, teniendo en cuenta lo anterior, los interesados proponen una modificación en los Índices de Edificabilidad del Proyecto Urbanístico denominado **64 ESTORIAS**, antes denominado **LA ESPERANZA LOTES 1-2-12-13-14** de la Manzana E y Proyecto Arquitectónico denominado **EDIFICIO 64 ESTORIAS**, antes denominado **EDIFICIO LOFT 64**, planteando un **Índice de Construcción adicional (ICA)** al básico permitido de 2,89 (3.707,25 m<sup>2</sup>), obteniendo un **Índice de Construcción Máximo (ICM)** propuesto en el Proyecto Urbanístico y Arquitectónico de 5,39 (6.914,47 m<sup>2</sup>).
19. Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 26 del Decreto Distrital 823 de 2019, se exige como mínimo el 20% del área original del predio como cesión pública obligatoria gratuita para espacios públicos peatonales.

Página 5 de 22

REFERENCIA: 11001-5-24-1950

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-25-1773

FECHA: 15 JULIO 2025

Por el cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **64 ESTORIAS**, antes denominada LA ESPERANZA LOTES 1-2-12-13-14 y la modificación de la Licencia de Construcción Vigente del Proyecto Arquitectónico denominado **EDIFICIO 64 ESTORIAS**, antes denominado EDIFICIO LOFT 64, a desarrollarse en el predio englobado con nomenclatura urbana KR 15 64 B-11 (Actual), Lotes 1, 2, 12, 13 y 14 de la Manzana E de la Urbanización La Esperanza, de la Localidad de Barrios Unidos en la ciudad de Bogotá D.C.

20. Que en el Proyecto Urbanístico denominado **64 ESTORIAS**, antes denominado LA ESPERANZA LOTES 1-2-12-13-14 de la Manzana E, el área mínima a ceder como cesión pública obligatoria gratuita para espacios públicos peatonales se modifica y cambia de 256.57 m<sup>2</sup> a 257.50 m<sup>2</sup> que corresponde al 20% sobre el área original del predio de 1.282.89 M<sup>2</sup>.
21. Que de conformidad con lo establecido en el artículo 27 del Decreto Distrital 823 de 2019, sobre las vías de la malla vial intermedia y local, se debe ceder gratuitamente al Distrito Capital, el área que se requiera para obtener un andén de mínimo cinco (5) metros de ancho. El área para ceder como sobreancho de andén se contabilizará dentro del 20% del área original del predio que se requiere como cesión pública obligatoria gratuita.
22. Igualmente, que de conformidad con lo establecido en el artículo 27 citado, adicional a lo anterior, se debe ceder el área que se requiera para conformar una calzada vehicular de mínimo siete (7) metros de ancho sobre el frente que el proyecto tenga sobre las vías de la malla vial local o intermedia. Esta última será de obligatorio cumplimiento independientemente de que represente una cesión pública mayor del 20%. Hasta tanto no se conforme la calzada vehicular de siete (7) metros en la totalidad del frente de manzana, se deberán plantear bártulos de incorporación vehicular que cumplan esa medida, sobre las cuales se deberá localizar el acceso vehicular a la edificación.
23. Que las calzadas que se deben ampliar hacen parte de las vías, las cuales se encuentran entre dos manzanas dentro del ámbito del Decreto 823 de 2019, por lo tanto, el proyecto deberá ampliar las calzadas lo necesario para alcanzar una dimensión de 3.50 mts desde el eje de la calzada existente hasta el sardinel propuesto.
24. Que, en cumplimiento de las condiciones de cesión exigidas en los considerandos anteriores, los interesados proponen una modificación a los sobreanchos de andén sobre la Carrera 15 con un área de **71.61 m<sup>2</sup> a 44.59 m<sup>2</sup>**, sobre la Carrera 15A con un área de **110.16 M<sup>2</sup> a 122.87 m<sup>2</sup>** y sobre la Calle 65A, con un área de **145.44 m<sup>2</sup> a 90.04 m<sup>2</sup>**, para un total de **257.50 m<sup>2</sup>**, equivalente al 20% del área original del predio (1.282.89 M<sup>2</sup>), como cesión pública obligatoria gratuita.
25. Que de acuerdo con el artículo 28 del Decreto Distrital 823 de 2019, el titular de la Licencia debe realizar el pago de cargas, teniendo en cuenta que el Índice de Construcción adicional propuesto es mayor a 1.0 y los aportes voluntarios en dinero para Índice de Construcción adicional (Ica) aplica para predios que acceden a un Índice de Construcción adicional (Ica) igual o mayor a 1.0.
26. Que según lo indicado en el Acto Administrativo N° 11001-5-22-1857 del 13 de junio de 2022 expedida por Despacho a mi cargo, se tiene el Oficio 22-5-00776 del 10 de mayo de 2022 mediante el cual, la Curaduría emitió certificación de viabilidad para que basados en el criterio equitativo de las cargas y los beneficios establecidos en el Decreto 823 de 2019, se realizara el



REFERENCIA: 11001-5-24-1950

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-25-1773

FECHA: 15 JULIO 2025

Por el cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **64 ESTORIAS**, antes denominado LA ESPERANZA LOTES 1-2-12-13-14 y la modificación de la Licencia de Construcción Vigente del Proyecto Arquitectónico denominado **EDIFICIO 64 ESTORIAS**, antes denominado EDIFICIO LOFT 64, a desarrollarse en el predio englobado con nomenclatura urbana KR 15 64 B 11 (Actual), Lotes 1, 2, 12, 13 y 14 de la Manzana E de la Urbanización La Esperanza, de la Localidad de Barrios Unidos en la ciudad de Bogotá D.C.

respectivo pago de cargas ante la Secretaría Distrital de Hacienda por concepto del cumplimiento y compensación de cargas urbanísticas por edificabilidad adicional.

27. Que así mismo, conforme con el Acto Administrativo N° 11001-5-22-1857 del 13 de junio de 2022, expedida por el Despacho a mi cargo, se tiene el Oficio N° 2-2022-60059 del 24 de mayo de 2022, expedido por la Secretaría Distrital de Planeación, respecto a la liquidación y pago en dinero por Índice de construcción adicional asociado a la Licencia de Construcción Vigente; pago que se canceló mediante Recibo de Pago N° 22990058717 del 12 de julio de 2022 ante la Secretaría Distrital de Hacienda por un valor de \$ 461.327.244 pesos m/cte, cumpliendo así con la obligación de pago por cargas urbanísticas por edificabilidad adicional.
28. Que teniendo en cuenta que la presente modificación de Licencia de Urbanización Vigente en modalidad de Reurbanización y modificación de Licencia de Construcción Vigente, plantea un incremento en el Índice de Construcción Final (Icf) de 0.57 correspondiente a 731,51 m<sup>2</sup> adicionales, de acuerdo con el artículo 28 del Decreto Distrital 823 de 2019, el titular de la Licencia debe realizar el pago de cargas, teniendo en cuenta que el Índice de Construcción Adicional propuesto es mayor a 1.0 y los aportes voluntarios en dinero para Índice de Construcción Adicional (Ica) aplica para predios que acceden a un Índice de Construcción Adicional (Ica) igual o mayor a 1.0.
29. Que mediante Oficio N° 52503389 del 18 de junio de 2025 el Despacho a mi cargo, emitió certificación de viabilidad a la sociedad 64 ESTORIAS CONSTRUCCIONES S.A.S, para que con base en el reparto equitativo de las cargas y los beneficios establecidos en el Decreto Distrital 823 de 2019, realice el respectivo pago de cargas ante la Secretaría Distrital de Hacienda por concepto del cumplimiento y compensación de cargas urbanísticas por edificabilidad adicional.
30. Que mediante Oficio Radicación N° 2-2025-36044 del 01 de julio de 2025, la Secretaría Distrital de Planeación, liquidó la carga mencionada en el considerando anterior, por la suma de \$ 130.893.267 (COP), por aplicación de la fórmula mencionada en el artículo 28 del Decreto Distrital 823 de 2019.
31. Que para el cumplimiento del considerando previamente descrito y en cumplimiento de lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 30 del Decreto Distrital 823 de 2019, el valor del pago compensatorio deberá cancelarse dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de ejecutoria de la correspondiente Licencia Urbanística. Esta condición se incorpora en el presente Acto Administrativo, indicando claramente que el incumplimiento por parte del interesado constituye una condición resolutoria de la Licencia Urbanística.
32. Que en virtud de lo dispuesto en el artículo 24 del Decreto Distrital 823 de 2019, los proyectos que planteen la generación de nuevo espacio público para acceder a la edificabilidad adicional.



REFERENCIA: 11001-5-24-1950

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-25-1773

FECHA: 15 JULIO 2025

Por el cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **64 ESTORIAS**, antes denominado LA ESPERANZA LOTES 1-2-12-13-14 y la modificación de la Licencia de Construcción Vigente del Proyecto Arquitectónico denominado **EDIFICIO 64 ESTORIAS**, antes denominado EDIFICIO LOFT 64, a desarrollarse en el predio englobado con nomenclatura urbana KR 15 64 B 11 (Actual), Lotes 1, 2, 12, 13 y 14 de la Manzana E de la Urbanización La Esperanza, de la Localidad de Barrios Unidos en la ciudad de Bogotá D.C.

mediante la entrega de suelo en sitio, deben tramitar y obtener la respectiva Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, de acuerdo con lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el Decreto Nacional 2218 de 2015, normas vigentes al momento de radicación de la solicitud en legal y debida forma.

33. Que el plano que contiene la modificación del Proyecto Urbanístico denominado **64 ESTORIAS**, antes denominado LA ESPERANZA LOTES 1-2-12-13-14, con las cesiones públicas obligatorias gratuitas para acceder a una mayor edificabilidad, ha sido encontrado aceptable por el área de urbanismo y cartografía de esta Curaduría Urbana, según concepto de fecha 26 de marzo de 2025 por cuanto cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas en el Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT) y el Decreto Distrital 823 de 2019, entre otras.
34. Que esta Curaduría Urbana realizó el estudio arquitectónico de la modificación del Proyecto Arquitectónico denominado **EDIFICIO 64 ESTORIAS**, antes denominado EDIFICIO LOFT 64, encontrando que se ajusta a las normas generales y específicas contenidas en el Decreto Distrital 823 de 2019 según concepto del área de arquitectura de fecha 30 de abril de 2025, razón por la cual esta Curaduría Urbana procederá a expedir la respectiva modificación de Licencia de Construcción Vigente para el proyecto adoptado.
35. Que los cálculos y diseños estructurales de la modificación del Proyecto Arquitectónico denominado **EDIFICIO 64 ESTORIAS**, antes denominado EDIFICIO LOFT 64, fueron elaborados de acuerdo con las normas sismo resistentes NSR-10 y Decreto 523 de 2010, encontrándose en consecuencia que cumplieron con las citadas normas vigentes a la fecha de radicación de la presente solicitud de modificación de Licencia de Construcción Vigente, e igualmente cumplieron con las normas de microzonificación vigentes, según concepto de fecha 23 de mayo de 2025, del área de ingeniería de esta Curaduría Urbana.
36. Que respecto al estudio Jurídico realizado a la documentación que soporta la solicitud radicada, el área Jurídica de esta Curaduría Urbana igualmente lo encontró en debida forma, considerando procedente la solicitud de modificación del Proyecto Urbanístico denominado **64 ESTORIAS**, antes denominado LA ESPERANZA LOTES 1-2-12-13-14, y modificación de Licencia de Urbanización (Vigente) en la modalidad de Reurbanización, así como la modificación del Proyecto Arquitectónico denominado **EDIFICIO 64 ESTORIAS**, antes EDIFICIO LOFT 64, y modificación de Licencia de Construcción Vigente, según concepto del 04 de junio de 2025.
37. Que según los Planos Nos. 3 y 4 del Decreto 190 de 2004 (compilación del POT), el terreno en el cual se adelantará el Proyecto Arquitectónico denominado **EDIFICIO 64 ESTORIAS**, antes denominado EDIFICIO LOFT 64, no se encuentra localizado en zona de riesgo por inundación, ni en zona de riesgo por fenómenos de remoción en masa.



Página 7 de 22

REFERENCIA: 11001-5-24-1950

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-25-1773

FECHA: 15 JULIO 2025

Por el cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **64 ESTORIAS**, antes denominado **LA ESPERANZA LOTES 1-2-12-13-14** y la modificación de la Licencia de Construcción Vigente del Proyecto Arquitectónico denominado **EDIFICIO 64 ESTORIAS**, antes denominado **EDIFICIO LOFT 64**, a desarrollarse en el predio englobado con nomenclatura urbana KR 15 64 B 11 (Actual), Lotes 1, 2, 12, 13 y 14 de la Manzana E de la Urbanización La Esperanza, de la Localidad de Barrios Unidos en la ciudad de Bogotá D.C.

38. Que dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, para el proyecto en referencia, esta Curaduría comunicó a los vecinos colindantes del predio objeto de solicitud de modificación de Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Reurbanización y modificación de Licencia de Construcción Vigente, mediante comunicaciones de fecha 07 de febrero de 2025, a las direcciones indicadas por los interesados en el formulario de solicitud y según manzana catastral, no presentándose hasta la fecha de expedición del presente Acto Administrativo, pronunciamiento alguno.
39. Que dando cumplimiento a lo establecido en el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo con referencia 11001-5-24-1950, de modificación de Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Reurbanización y modificación de Licencia de Construcción Vigente, los interesados instalaron una valla en el predio, en lugar visible desde la vía pública, aportando al expediente las respectivas fotografías de la valla con la información indicada el día 15 de enero de 2025, no presentándose hasta la fecha de expedición del presente Acto Administrativo, pronunciamiento alguno al respecto.
40. Que el numeral 3 del artículo 4 del Acuerdo Distrital 682 de 2017, excluye de la exigibilidad del pago de la Participación en Plusvalía, para la modificación de la Licencia de Urbanización (Vigente) en la modalidad de Reurbanización y modificación de la Licencia de Construcción Vigente, toda vez que no se trata de una nueva Licencia Urbanística, lo anterior en concordancia con el numeral 2 del parágrafo 3 del artículo 11 del Decreto Nacional 2218 de 2015.
41. Que el peticionario presentó autodeclaración del Impuesto de Delineación Urbana, de acuerdo con lo indicado en el Acto Administrativo N° 11001-5-22-1857 del 13 de junio de 2022, expedida por Despacho a mi cargo y un oficio aclaratorio donde manifiesta que no se modifican los presupuestos de obra inicialmente presentados ante la administración Distrital.
42. Que la presente solicitud de aprobación de modificación del Proyecto Urbanístico denominado **64 ESTORIAS**, antes denominado **LA ESPERANZA LOTES 1-2-12-13-14**, y la modificación de Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Reurbanización, y la modificación de la Licencia de Construcción Vigente para el Proyecto Arquitectónico denominado **EDIFICIO 64 ESTORIAS**, antes denominado **EDIFICIO LOFT 64**, ha sido tramitada de conformidad con las normas de las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, Decreto Único Nacional Compilatorio 1077 de 2015 y el Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT), vigentes al momento de la aprobación inicial del Proyecto Urbanístico y Arquitectónico citado.
43. Que en respuesta a la solicitud presentada por esta Curaduría Urbana para la asignación de la numeración que distinguirá el plano que contiene la modificación del Proyecto Urbanístico denominado **64 ESTORIAS**, antes denominado **LA ESPERANZA LOTES 1-2-12-13-14**, y la

REFERENCIA: 11001-5-24-1950

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-25-1773

FECHA: 15 JULIO 2025

Por el cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **64 ESTORIAS**, antes denominado LA ESPERANZA LOTES 1-2-12-13-14 y la modificación de la Licencia de Construcción Vigente del Proyecto Arquitectónico denominado **EDIFICIO 64 ESTORIAS**, antes denominado EDIFICIO LOFT 64, a desarrollarse en el predio englobado con nomenclatura urbana KR 15 64 B 11 (Actual), Lotes 1, 2, 12, 13 y 14 de la Manzana E de la Urbanización La Esperanza, de la Localidad de Barrios Unidos en la ciudad de Bogotá D.C.

modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Reurbanización, objeto de aprobación mediante el presente Acto Administrativo, la Secretaría Distrital de Planeación le asignó a dicho plano el número **CUS BU155/4-02**.

En virtud de lo anterior, LA CURADORA URBANA 5 de Bogotá, D.C., Arq. ADRIANA LOPEZ MONCAYO,

#### RESUELVE

**ARTÍCULO 1º APROBAR LA MODIFICACIÓN DEL PROYECTO URBANÍSTICO Y OTORGAR MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE URBANIZACIÓN (VIGENTE) EN LA MODALIDAD DE REURBANIZACIÓN**

Aprobar la modificación del proyecto urbanístico denominado **64 ESTORIAS**, antes denominado LA ESPERANZA LOTES 1-2-12-13-14, a desarrollarse en el predio englobado identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. SOC-196204, ubicado en la KR 15 64B 11 (Actual) - Lotes 1, 2, 12, 13 y 14 de la Manzana E, de la Urbanización La Esperanza, cuya área objeto de reurbanización se encuentra contenida en títulos de propiedad; y otorgar modificación de Licencia de Urbanización (Vigente) en la modalidad de Reurbanización.

**Parágrafo 1:** La modificación del Proyecto Urbanístico y la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Reurbanización, consiste en ajustar el área de cesión de los sobre anchos de andén para espacio público peatonal propuestos, manteniendo las exigencias en área mínima requerida, aumentando el área útil del lote resultante y proponiendo un índice de construcción adicional mayor, sin sobrepasar el índice de construcción máximo permitido.

**ARTÍCULO 2º ADOPCIÓN DEL PLANO URBANÍSTICO**

Adoptar como Plano que contiene la modificación del Proyecto Urbanístico denominado **64 ESTORIAS**, antes denominado LA ESPERANZA LOTES 1-2-12-13-14, el distinguido con el No. **CUS BU155/4-02**, el cual será remitido a la Secretaría Distrital de Planeación para que, en ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente a la cartografía oficial de esa Secretaría en la Plancha No. 1308A escala 1:2000 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, el cual reposará en el archivo de la entidad precitada.



REFERENCIA: 11001-5-24-1950

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-25-1773

FECHA: 15 JULIO 2025

Por el cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **64 ESTORIAS**, antes denominada LA ESPERANZA LOTES 1-2-12-13-14 y la modificación de la Licencia de Construcción Vigente del Proyecto Arquitectónico denominado **EDIFICIO 64 ESTORIAS**, antes denominado EDIFICIO LOFT 64, a desarrollarse en el predio englobado con nomenclatura urbana KR 15 64 B 11 (Actual), Lotes 1, 2, 12, 13 y 14 de la Manzana E de la Urbanización La Esperanza, de la Localidad de Barrios Unidos en la ciudad de Bogotá D.C.

**Parágrafo:** El Plano que se aprueba mediante el presente Acto Administrativo reemplaza y sustituye al Plano N°. CUS BU155/4-01 aprobado mediante el Acto Administrativo N°. 11001-5-22-1857 del 13 de junio de 2022.

#### ARTÍCULO 3º INCORPORACIÓN NOTA EN EL PLANO N°. CUS BU155/4-01.

Solicitar a la Secretaría Distrital de Planeación incorporar en el original del Plano N°. CUS BU155/4-01, que contiene el Proyecto Urbanístico denominado LA ESPERANZA LOTES 1-2-12-13-14, la nota que establezca que el Plano N°. **CUS BU155/4-02**, que se aprueba mediante el presente Acto Administrativo, reemplaza y sustituye totalmente al Plano Urbanístico N°. CUS BU155/4-01.

#### ARTICULO 5º TÉRMINO DE LA VIGENCIA DE LA LICENCIA URBANÍSTICA VIGENTE.

El término de vigencia de la modificación de Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **64 ESTORIAS**, antes denominado LA ESPERANZA LOTES 1-2-12-13-14, y la modificación de Licencia de Construcción Vigente para el Proyecto Arquitectónico denominado **EDIFICIO 64 ESTORIAS**, antes denominado EDIFICIO LOFT 64, continuará siendo el establecido en el Acto Administrativo N°. 11001-5-22-1857 del 13 de junio de 2022, ejecutoriado el 01 de julio de 2022, esto es de treinta y seis (36) meses prorrogables por un plazo adicional de doce (12) meses contados a partir de la ejecutoria del 01 de julio de 2022, con vigencia hasta el 01 de julio de 2025.

**Parágrafo:** Se tiene el Acto Administrativo N°. 11001-5-25-1510 del 16 de junio de 2025, ejecutoriado el 20 de junio de 2025, mediante el cual se concede la Prórroga de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Reurbanización del Proyecto Urbanístico denominado **64 ESTORIAS**, y Licencia de Construcción Vigente para el Proyecto Arquitectónico denominado **EDIFICIO 64 ESTORIAS**, en donde se concede vigencia de doce (12) meses adicionales, es decir cuenta con vigencia hasta el 01 de julio de 2026.

#### ARTÍCULO 6º MODIFICACIÓN DEL PROYECTO URBANÍSTICO.

Aprobar la modificación de Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **64 ESTORIAS**, antes denominado LA ESPERANZA LOTES 1-2-12-13-14, ubicado en el predio englobado con



REFERENCIA: 11001-5-24-1950

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-25-1773

FECHA: 15 JULIO 2025

Por el cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **64 ESTORIAS**, antes denominado **LA ESPERANZA LOTES 1-2-12-13-14** y la modificación de la Licencia de Construcción Vigente del Proyecto Arquitectónico denominado **EDIFICIO 64 ESTORIAS**, antes denominado **EDIFICIO LOFT 64**, a desarrollarse en el predio englobado con nomenclatura urbana **KR 15 64 B 11 (Actual)**, Lotes 1, 2, 12, 13 y 14 de la Manzana E de la Urbanización La Esperanza, de la Localidad de Barrios Unidos en la ciudad de Bogotá D.C.

nomenclatura urbana **KR 15 64 B 11 (Actual)** – Lotes 1, 2, 12, 13 y 14 de la Manzana E de la Urbanización La Esperanza, de la Localidad de Barrios Unidos en la ciudad de Bogotá D.C., para ajustar el área de cesión de los sobre anchos de andén para espacio público peatonal propuestos, manteniendo las exigencias en área mínimas requeridas, para así poder aumentar el área útil del lote resultante y proponer un índice de construcción adicional mayor.

#### 1. ÁREAS QUE SE APRUEBAN.

La modificación del Proyecto Urbanístico se aprueba con las siguientes áreas e índices de construcción y ocupación:

##### • CUADRO DE ÁREAS:

CUADRO DE ÁREAS			
DESCRIPCIÓN	M2	%	
1. ÁREA LOTE ORIGINAL	1.282,89	100%	
2. SOBRE ANCHO DE ANDÉN PARA ESPACIO PÚBLICO PEATONAL EXIGIDA	256,58	20%	
3. SOBRE ANCHO DE ANDÉN PARA ESPACIO PÚBLICO PEATONAL PROPUESTA	257,50	20%	
3.1. Sobre ancho de andén para Espacio Público peatonal Carrera 15	44,59	3%	
3.2. Sobre ancho de andén para Espacio Público Peatonal Carrera 15 A	122,87	10%	
3.3. Sobre ancho de andén para Espacio Público Peatonal Calle 65 A	90,04	7%	
4. ÁREA ÚTIL LOTE RESULTANTE	1.025,39	80%	

##### • CUADRO DE EDIFICABILIDAD:

CUADRO DE EDIFICABILIDAD				
DESCRIPCIÓN	PERMITIDO	M2	PROPUESTO	M2
ÍNDICE DE OCUPACIÓN	RESULTANTE	RESULTANTE	0,56	722,20
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN BASE (según UPZ 98 – Los Alcázares)	2,50	3.207,23	2,50	3.207,23
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN MAXIMO (art. 9 – Decreto 823 de 2019)	5,50	7.055,90	5,39 (LC final)	6.914,47
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN ADICIONAL	3,00	3.848,67	2,89	3.072,73



REFERENCIA: 11001-5-24-1950

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-25-1773

FECHA: 15 JULIO 2025

Por el cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **64 ESTORIAS**, antes denominado LA ESPERANZA LOTES 1-2-12-13-14 y la modificación de la Licencia de Construcción Vigente del Proyecto Arquitectónico denominado **EDIFICIO 64 ESTORIAS**, antes denominado EDIFICIO LOFT 64, a desarrollarse en el predio englobado con nomenclatura urbana KR 15 64 B 11 (Actual), Lotes 1, 2, 12, 13 y 14 de la Manzana E de la Urbanización La Esperanza, de la Localidad de Barrios Unidos en la ciudad de Bogotá D.C.

## 2. PROFESIONALES RESPONSABLES.

### TITULAR Y URBANIZADOR RESPONSABLE:

Establecer como titular de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Reurbanización y Licencia de Construcción Vigente a la sociedad **64 ESTORIAS CONSTRUCCIONES S.A.S.**, identificada con N.I.T. No. 901.858.361-5, representada legalmente por el señor **ALEJANDRO POVEDA LARA** identificado con Cédula de Ciudadanía No. 1.072.717.407 de Bogotá, en calidad de Fideicomitente del Fideicomiso 64 Estorias, cuya fiduciaria es Davivienda S.A con N.I.T. 800.182.281-5 del Patrimonio Autónomo del predio englobado identificado con nomenclatura urbana KR 15 64B 11 (actual), CHIP AAA0085RTOM y con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-196204, Lotes 1, 2, 12, 13 y 14 de la Manzana E de la Urbanización La Esperanza, la cual cuenta con Plano de Loteo 155/4-1 A.

### CONSTRUCTOR RESPONSABLE Y OTROS PROFESIONALES:

Según información contenida en el Formulario de Solicitud de Licencia y documentos adjuntos al expediente con Referencia No. 11001-5-24-1950, los profesionales responsables de las obras son:

- **Urbanizador y Constructor Responsable de las obras de urbanización y de construcción:** Ingeniero Civil **CAMILO FERNANDO PÉREZ DAPENA** – Cédula de Ciudadanía No. 98.567.535 y Matrícula Profesional No. 05202-093497.
- **Arquitecto Proyectista:** **NOEL LAVERDE JACQUES** – Cédula de Ciudadanía No. 79.947.624 y Matrícula Profesional No. A15302013-79947824.
- **Ingeniero Civil Diseñador Estructural:** **JORGE VILLEGAS RAMELL** – Cédula de Ciudadanía No. 70.560.872 y Matrícula Profesional No. 05202-28901.
- **Diseñador de Elementos No Estructurales:** Ingeniero Civil **JORGE VILLEGAS RAMELL** – Cédula de Ciudadanía No. 70.560.872 y Matrícula Profesional No. 05202-28901.
- **Ingeniero Civil Geotecnista:** **ALFONSO URIBE SARDIÑA** – Cédula de Ciudadanía No. 79.154.597 y Matrícula Profesional No. 25202-20489 CND.
- **Revisor Independiente de los Diseños Estructurales:** Ingeniero Civil **PABLO ANDRES MARTÍNEZ AGUDELO** – Cédula de Ciudadanía No. 71.777.502 y Matrícula Profesional No. 05202-087345.

## 3. OTROS.

La ejecución de las obras de urbanización correspondientes a los sobre anchos y andén de la Carrera 15, Carrera 15A y Calle 65A en el predio englobado del Proyecto



REFERENCIA: 11001-5-24-1950

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-25-1773

FECHA: 15 JULIO 2025

Por el cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **64 ESTORIAS**, antes denominado LA ESPERANZA LOTES 1-2-12-13-14 y la modificación de la Licencia de Construcción Vigente del Proyecto Arquitectónico denominado **EDIFICIO 64 ESTORIAS**, antes denominado EDIFICIO LOFT 64, a desarrollarse en el predio englobado con nomenclatura urbana KR 15 64 8.11 (Actual), Lotes 1, 2, 12, 13 y 14 de la Manzana E de la Urbanización La Esperanza, de la Localidad de Barrios Unidos en la ciudad de Bogotá D.C.

Urbanístico denominado **64 ESTORIAS**, antes denominado LA ESPERANZA LOTES 1-2-12-13-14, deberán hacerse dentro del plazo estipulado en artículo 5º del presente Acto Administrativo y sólo podrán ejecutarse previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

- Solicitud de aprobación del diseño del sobreancho de andén de la Carrera 15, Carrera 15A y Calle 65A, a construir de conformidad con las condiciones técnicas de la Subdirección Técnica del Instituto de Desarrollo Urbano (IDU).
- Antes de la iniciación de las obras citadas, el urbanizador deberá solicitar a el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, el nombramiento de los interventores a que hubiere lugar, con el fin de garantizar su concordancia con el Proyecto aprobado; el interventor designado por el IDU debe verificar que antes de la iniciación de las obras el urbanizador las replantea por coordenadas.

#### ARTÍCULO 7º NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS DEL PREDIO, OBLIGACIONES Y COMPROMISOS

Las normas urbanísticas (generales y específicas) del Proyecto Urbanístico denominado **64 ESTORIAS**, antes denominado LA ESPERANZA LOTES 1-2-12-13-14, son las contenidas en el Acto Administrativo No. 11001-5-22-1857 del 13 de junio de 2022, con fecha de ejecutoria del 01 de julio de 2022, expedida por el Despacho a mi cargo, las cuales se mantienen en lo que no sea contrario a lo establecido el presente Acto Administrativo.

#### ARTÍCULO 8º NORMAS GENERALES PARA EL ESPACIO PÚBLICO

Las normas generales para el Espacio Público propuesto del Proyecto Urbanístico denominado **64 ESTORIAS**, antes denominado LA ESPERANZA LOTES 1-2-12-13-14, son las contenidas en el Acto Administrativo No. 11001-5-22-1857 del 13 de junio de 2022, con fecha de ejecutoria del 01 de julio de 2022, expedida por el Despacho a mi cargo, las cuales se mantienen en lo que no sea contrario a lo establecido el presente Acto Administrativo.

#### ARTÍCULO 9º ENTREGA MATERIAL DE LAS ÁREAS DE CESIÓN

La entrega material de las zonas objeto de cesión se realizará mediante acta suscrita por el urbanizador y el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público -DADEP. Las condiciones de entrega para el Espacio Público propuesto del

Página 13 de 22

5

REFERENCIA: 11001-5-24-1950

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-25-1773

FECHA: 15 JULIO 2025

Por el cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **64 ESTORIAS**, antes denominado **LA ESPERANZA LOTES 1-2-12-13-14** y la modificación de la Licencia de Construcción Vigente del Proyecto Arquitectónico denominado **EDIFICIO 64 ESTORIAS**, antes denominado **EDIFICIO LOFT 64**, a desarrollarse en el predio englobado con nomenclatura urbana KR-15 648 11 (Actual), Lotes 1, 2, 12, 13 y 14 de la Manzana E de la Urbanización La Esperanza, de la Localidad de Barrios Unidos en la ciudad de Bogotá D.C.

Proyecto Urbanístico denominado **64 ESTORIAS**, antes denominado **LA ESPERANZA LOTES 1-2-12-13-14**, son las contenidas en el Acto Administrativo N° 11001-5-22-1857 del 13 de junio de 2022, con fecha de ejecutoria del 01 de julio de 2022, expedida por el Despacho a mi cargo, prorrogado mediante Acto Administrativo N° 11001-5-25-1510 del 16 de junio de 2025, con fecha de ejecutoria de 20 de junio de 2025 – **vigente hasta el 01 de julio de 2026**, las cuales se mantienen en lo que no sea contrario a lo establecido el presente Acto Administrativo.

**ARTÍCULO 10° APROBAR LA MODIFICACIÓN DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO Y OTORGAR MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (VIGENTE)**

Aprobar la modificación sustancial del Proyecto Arquitectónico denominado **EDIFICIO 64 ESTORIAS**, antes denominado **EDIFICIO LOFT 64**, a desarrollarse en el predio englobado identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria N°. 50C-196204, ubicado en la KR 15 648 11 (Actual) - Lotes 1, 2, 12, 13 y 14 de la Manzana E, de la Urbanización La Esperanza; y otorgar modificación de Licencia de Construcción Vigente.

**ARTÍCULO 11° MODIFICACIÓN DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO.**

Aprobar la modificación sustancial del Proyecto Arquitectónico denominado **EDIFICIO 64 ESTORIAS**, antes **EDIFICIO LOFT 64**, a desarrollarse en el predio englobado denominado **64 ESTORIAS**, antes denominado **LA ESPERANZA LOTES 1-2-12-13-14**, el cual se desarrolla en tres edificaciones:

- Una (1) edificación en catorce (14) pisos de altura y dos (2) edificaciones en cuatro (4) pisos de altura, para ciento ochenta y seis (186) unidades de Vivienda Multifamiliar VIS. Plantea dos (2) unidades de vivienda como parte de la obligación de proponer unidades de vivienda adaptadas para Personas con Movilidad Reducida.
- Se aprueban los siguientes cupos de estacionamientos: 24 cupos de estacionamientos vehiculares de visitantes, 10 cupos de estacionamientos vehiculares de residentes, un (1) cupo de estacionamiento vehicular para Personas con Movilidad Reducida y 16 cupos de estacionamientos para bicicletas.



Página 14 de 26

REFERENCIA: 11001-5-24-1950

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-25-1773

FECHA: 15 JULIO 2025

Por el cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **64 ESTORIAS**, antes denominado **LA ESPERANZA LOTES 1-2-12-13-14** y la modificación de la Licencia de Construcción Vigente del Proyecto Arquitectónico denominado **EDIFICIO 64 ESTORIAS**, antes denominado **EDIFICIO LOFT 64**, a desarrollarse en el predio englobado con nomenclatura urbana KR 15 64 8 11 (Actual), Lotes 1, 2, 12, 13 y 14 de la Manzana E de la Urbanización La Esperanza, de la Localidad de Barrios Unidos en la ciudad de Bogotá D.C.

## CUADRO DE ÁREAS:

CUADRO DE ÁREAS RESUMEN	
DESCRIPCIÓN	ÁREA (M <sup>2</sup> )
ÁREA LOTE ORIGINAL	1.282,89
CARGA URBANÍSTICA CESIÓN ESPACIO PÚBLICO 20%	257,50
ÁREA UTIL LOTE RESULTANTE	1.025,39
SÓTANO (TANQUE DE AGUA)	94,75
PRIMER PISO	722,20
PISOS 2 AL 14	8.018,89
CUBIERTA	37,50
ÁREA TOTAL CONSTRUIDO	8.873,34
LIBRE PRIMER PISO	303,19

## CUADRO DE ÁREA CONSTRUIDA PARA CÁLCULO DE ÍNDICES:

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA PARA CÁLCULO DE ÍNDICES			
	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA (M <sup>2</sup> )	ÁREAS DESCUENTADAS PARA EL CÁLCULO DEL ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	ÁREA CONTABILIZADAS PARA EL CÁLCULO DEL ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN
SÓTANO (TANQUE DE AGUA)	94,75	94,75	0,00
PRIMER PISO	722,20	721,69	0,51
PISOS 2 AL 14	8.018,89	1.104,96	6.913,96
CUBIERTA	37,50	37,50	0,00
ÁREA TOTAL CONSTRUIDO	8.873,34	1.958,87	6.914,47

## CUADRO DE UNIDADES ESTRUCTURALES:

UNIDAD ESTRUCTURAL	M <sup>2</sup>
UE 1 - TORRE DE VIVIENDA	8.353,65 M <sup>2</sup>
UE 2 - VOLUMEN DE EMPATE ORIENTAL	212,33 M <sup>2</sup>
UE 3 - VOLUMEN DE EMPATE OCCIDENTAL	212,61 M <sup>2</sup>
UE 4 - BOMBAS Y TANQUES	94,75 M <sup>2</sup>
TOTAL	8.873,34



REFERENCIA: 11001-5-24-1950

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-25-1773

FECHA: 15 JULIO 2025

Por el cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **64 ESTORIAS**, antes denominado **LA ESPERANZA LOTES 1-2-12-13-14** y la modificación de la Licencia de Construcción Vigente del Proyecto Arquitectónico denominado **EDIFICIO 64 ESTORIAS**, antes denominado **EDIFICIO LOFT 64**, a desarrollarse en el predio englobado con nomenclatura urbana KR 15 64 B 11 (Actual), Lotes 1, 2, 12, 13 y 14 de la Manzana E de la Urbanización La Esperanza, de la Localidad de Barrios Unidos en la ciudad de Bogotá D.C.

**CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO:**

- **USOS:** VIVIENDA MULTIFAMILIAR VIS
  - **Unidades:** 186 unidades de Vivienda VIS propuestas
  - **Área:** 8.873,34 m<sup>2</sup>
  - **Unidades de vivienda propuestas para Personas con Movilidad Reducida:** 2
- **ÍNDICES:**
  - Índice de Ocupación: Resultante

CUADRO DE ÍNDICES				
DESCRIPCIÓN	PERMITIDO	M2	PROPUESTO	M2
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN BASE (según UPZ 98 – Los Alcázares)	2,50	3.207,23	2,50	3.207,23
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN MÁXIMO (art. 9 – Decreto 823 de 2019)	5,50	7.055,90	5,39 (LC final)	6.914,47
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN ADICIONAL	3,00	3.848,67	2,89	3.707,25

- **ALTURAS:** El Proyecto Arquitectónico se aprueba con las siguientes alturas:
  - UE 1 – TORRE DE VIVIENDA: 14 pisos (36,50 mts)
  - UE 2 – VOLUMEN DE EMPATE ORIENTAL: 4 pisos (11,50 mts)
  - UE 3 – VOLUMEN DE EMPATE OCCIDENTAL: 4 pisos (11,50 mts)
- **ESTACIONAMIENTOS:** El Proyecto Arquitectónico se aprueba con veinticuatro (24) cupos de estacionamiento vehicular para residentes, diez (10) cupos de estacionamientos vehicular para visitantes y un (1) cupo adicional de estacionamiento de visitantes que cumple con las dimensiones mínimas para Personas con Movilidad Reducida. Se aprueban diecisésis (16) cupos de estacionamientos para bicicletas.

CUADRO DE ESTACIONAMIENTOS - VIVIENDA (SECTOR DE DEMANDA B)		
DESCRIPCIÓN	EXIGIDOS	PROPUESTOS
RESIDENTES - USO VIVIENDA	23	24
VISITANTES - USO VIVIENDA	10	10
VISITANTES - PERSONAS MOVILIDAD REDUCIDA	1	1
BICICLETEROS	16	16



REFERENCIA: 11001-5-24-1950

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-25-1773

FECHA: 15 JULIO 2025

Por el cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **64 ESTORIAS**, antes denominado LA ESPERANZA LOTES 1-2-12-13-14 y la modificación de la Licencia de Construcción Vigente del Proyecto Arquitectónico denominado **EDIFICIO 64 ESTORIAS**, antes denominado EDIFICIO LOFT 64, a desarrollarse en el predio englobado con nomenclatura urbana KR 15 64 B 11 (Actual), Lotes 1, 2, 12, 13 y 14 de la Manzana E de la Urbanización La Esperanza, de la Localidad de Barrios Unidos en la ciudad de Bogotá D.C.

• **EQUIPAMIENTO COMUNAL:**

CUADRO DE EQUIPAMIENTO COMUNAL - VIVIENDA				
ÁREA COMUNAL EXIGIDA	6 M <sup>2</sup> x LAS 150 VIV/HA + 8,5 M <sup>2</sup> VIV ADICIONALES = 1.206,0 M <sup>2</sup> (100%)			
	% EXIGIDO MÍNIMO	ÁREA	% PROPUESTO	ÁREA
ZONAS VERDES LIBRES	40 %	482,40	40 %	482,40
SERVICIOS COMUNALES	15 %	180,90	50,30 %	606,30
RESTANTE (ZONAS VERDES LIBRES CUBIERTA Y ESTACIONAMIENTOS)	45 %	542,70	17,20 %	207,10
<b>TOTAL</b>	<b>100 %</b>	<b>1.206,0</b>	<b>107,50 %</b>	<b>1.295,80</b>

- **ANTEJARDÍN:** El proyecto arquitectónico se aprueba sin antejardín, según:
  - CALLE 65 A: por incluir la totalidad del costado de manzana
  - CARRERA 15 y 15 A: según desarrollo del costado de manzana
- **AISLAMIENTOS Y EMPATES CONTRA PREDIOS VECINOS:** No se exigen aislamientos laterales ni posteriores entre predios englobados. Las edificaciones propuestas se deben aislar contra los predios colindantes, cumpliendo con las siguientes condiciones:
  - Aislamiento Lateral:  $25.00 / 4.20 = 6$  pisos = 4 metros
  - El número de pisos que se ha de tener en cuenta para establecer el aislamiento exigido es igual a 36.50 metros de altura de la edificación menos 11,50 metros de altura de la plataforma = 25,00 mts dividido por 4,20 metros = 5,95 que se aproxima a 6 pisos.
  - El aislamiento lateral exigido para el número de pisos [6] que se deben tener en cuenta para el cálculo de aislamiento según lo expuesto anteriormente es de 4,00 metros. El proyecto plantea aislamiento lateral de 10,49 metros. Cumple.
  - Contra predios no edificados o que confengen edificaciones no permanentes, se debe prever el aislamiento a partir de una altura de 11,50 metros. Por lo anterior, se plantea una edificación contra dicho linderio a una altura de 11,50 metros desde el nivel del terreno, por lo menos 6 metros en planta desde el linderio resultante contra el espacio público hacia el exterior.



REFERENCIA: 11001-5-24-1950

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-25-1773

FECHA: 15 JULIO 2025

Por el cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **64 ESTORIAS**, antes denominado **LA ESPERANZA LOTES 1-2-12-13-14** y la modificación de la Licencia de Construcción Vigente del Proyecto Arquitectónico denominado **EDIFICIO 64 ESTORIAS**, antes denominado **EDIFICIO LOFT 64**, a desarrollarse en el predio englobado con nomenclatura urbana KR-15 64 B 1.1 (Actual), Lotes 1, 2, 12, 13 y 14 de la Manzana E de la Urbanización La Esperanza, de la Localidad de Barrios Unidos en la ciudad de Bogotá D.C.

de la edificación y mínimo 3 metros de frente sobre la fachada frente al espacio público. (Artículo 13 - Decreto 823 de 2019).

Para determinar el número de pisos de la edificación que se ha de tener en cuenta para establecer el aislamiento exigido, se contabiliza en la altura por cada cuatro metros con veinte centímetros (4,20 metros) un piso. Si resulta en la altura de la edificación fracción igual o mayor a un metro con cincuenta centímetros (1,50 metros), dicha fracción contabiliza como piso (Parágrafo 1, Artículo 13 - Decreto 823 de 2019).

- Aislamiento posterior: número de pisos - 13 o más = 11,50 m.
- Se prevé aislamiento posterior en la plataforma contra predios vecino, de conformidad con la altura de la plataforma (4 pisos), a partir de una altura de 11,50 mts la torre se aísla lateralmente en 10,49 mts.
- El aislamiento posterior correspondiente al predio resultante del englobe, se mantiene contra los predios colindantes.
- **AISLAMIENTOS CONTRA PREDIOS SEPARADOS POR ESPACIO PÚBLICO:** Los aislamientos contra predios separados por espacio público se deben plantear así:
  - Un único aislamiento por fachada:  $36,50 / 4 = 9,12$  m.
  - Se debe plantear un único aislamiento mínimo equivalente a 1/4 de la altura total propuesta en la fachada contada desde el nivel del terreno. Todos los puntos de la fachada, incluidos los voladizos, deben cumplir con el aislamiento. (Artículo 15 - Decreto 823 de 2019).

#### PRECISIONES:

- El área y linderos del predio según Títulos de Propiedad, Manzana Catastral y Plano Urbanístico No: **CUS BU155/4-02**, adoptado mediante el presente Acto Administrativo.
- La presente modificación de Licencia de Construcción Vigente se expide bajo el principio constitucional de la buena fe, teniendo en cuenta que el solicitante declara que la destinación del proyecto es para Vivienda de Interés Social.
- El proyecto prevé solución alternativa de vivienda para Personas con Movilidad Reducida.



REFERENCIA: 11001-5-24-1950

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-25-1773

FECHA: 15 JULIO 2025

Por el cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **64 ESTORIAS**, antes denominado **LA ESPERANZA LOTES 1-2-12-13-14** y la modificación de la Licencia de Construcción Vigente del Proyecto Arquitectónico denominado **EDIFICIO 64 ESTORIAS**, antes denominado **EDIFICIO LOFT 64**, a desarrollarse en el predio englobado con nomenclatura urbana KR 15 64 B-11 (Actual), Lotes 1, 2, 12, 13 y 14 de la Manzana E de la Urbanización La Esperanza, de la Localidad de Barrios Unidos en la ciudad de Bogotá D.C.

- La presente modificación de Licencia de Construcción Vigente se resuelve con fundamento en las normas urbanísticas que sirvieron de base para la expedición de la licencia y corresponde a lo aprobado en el presente acto administrativo; las demás condiciones urbanísticas aprobadas se mantienen de acuerdo con los demás Actos Administrativos citados.
- Reposan en el expediente oficios de responsabilidad del Constructor, dando cumplimiento a la Resolución No. 90708 de 2013 sobre distancias mínimas de seguridad establecidas en el RETIE y a la Resolución No. 4262 de 2013 y sus modificaciones, sobre las normas RETEL.
- El proyecto cumple con accesibilidad para Personas con Movilidad Reducida. Es obligación del titular de la licencia y del constructor responsable facilitar el acceso y el desplazamiento de personas con movilidad reducida en el proyecto, cumpliendo con las normas establecidas en los Decretos 1538 de 2005 y 1077 de 2015 y las normas que los modifiquen, complementen o sustituyan.

#### ARTÍCULO 12º MODIFICACIÓN DEL PROYECTO ESTRUCTURAL

Es procedente el análisis y diseño estructural de las edificaciones que conforman el Proyecto Arquitectónico denominado **EDIFICIO 64 ESTORIAS**, antes **EDIFICIO LOFT 64**. Son tres edificaciones para vivienda una torre de 14 pisos en un sistema estructural de muros de concreto reforzado DMO y dos edificaciones de cuatro pisos en pórticos de concreto reforzado DMO, cumpliendo lo dispuesto en la Norma Colombiana de Diseño y Construcción Sismo Resistente NSR-10. También se plantea un tanque subterráneo.

- Área total intervenida: 8.873,34 M<sup>2</sup>
- No. de Unidades Estructurales: 4

#### PRECISIONES:

- En zonas de remoción en masa baja la Resolución 227 de 2006 y 110 de 2014 no establece condicionamiento alguno ni restricción al uso del suelo.
- Requiere supervisión técnica según NSR-10, Título I, Decreto 1203 de 2017 y Ley 1796 del 13 de julio de 2016.
- Hace parte de la presente modificación de licencia de construcción vigente la certificación suscrita por el Constructor responsable de cumplimiento de los Títulos J y K de NSR-10 y la certificación suscrita por el diseñador de elementos estructurales y el constructor responsable, dando cumplimiento a la Resolución 0017 de 2017 de la Comisión Asesora permanente para el régimen de

REFERENCIA: 11001-5-24-1950

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-25-1773

FECHA: 15 JULIO 2025

Por el cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **64 ESTORIAS**, antes denominado **LA ESPERANZA LOTES 1-2-12-13-14** y la modificación de la Licencia de Construcción Vigente del Proyecto Arquitectónico denominado **EDIFICIO 64 ESTORIAS**, antes denominado **EDIFICIO LOFT 64**, a desarrollarse en el predio englobado con nomenclatura urbana KR 15 64 8 11 (Actual), Lotes 1, 2, 12, 13 y 14 de la Manzana E de la Urbanización La Esperanza, de la Localidad de Barrios Unidos en la ciudad de Bogotá D.C.

construcciones Sismo Resistentes, en cuanto al diseño de elementos no estructurales.

- Presentan revisión técnica independiente de los diseños de los elementos estructurales realizada por el ingeniero Pablo Andrés Martínez con M.P. No 05202-87245 ANT, cumpliendo con lo establecido en el apéndice A-6 del Decreto 945 del 05 de junio de 2017 que modifica parcialmente la NSR-10, reglamentado por la ley 1796 del 13 de julio de 2016 y Decreto 1203 del 12 de julio de 2017.

**ARTÍCULO 13º OBLIGACIONES A CARGO DEL TITULAR DE LA LICENCIA Y DEL URBANIZADOR RESPONSABLE Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN**

Las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y titular del Proyecto Urbanístico denominado **64 ESTORIAS**, antes denominado **LA ESPERANZA LOTES 1-2-12-13-14**, y del constructor responsable de las obras de Urbanización de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Reurbanización, así como las obligaciones de los profesionales responsable de las obras de construcción del Proyecto Arquitectónico denominado **EDIFICIO 64 ESTORIAS**, antes **EDIFICIO LOFT 64**, de la Licencia de Construcción Vigente, son las contenidas en el Acto Administrativo N°. 11001-5-22-1857 del 13 de junio de 2022, expedida por Despacho a mi cargo, las cuales se mantienen en lo que no sea contrario a lo establecido en el presente Acto Administrativo.

**ARTÍCULO 14º Los siguientes documentos, hacen parte del presente Acto Administrativo:**

1. La solicitud del interesado de aprobación de la modificación de Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Reurbanización y modificación de Licencia de Construcción Vigente, radicada bajo la Referencia N°. 11001-5-24-1950 radicada el 19 de diciembre de 2024, quedando en legal y debida forma el 08 de enero de 2025.
2. La constancia de las fotografías de la valla de información a terceros puesta en el predio objeto de la presente solicitud.
3. El Plano que contiene la modificación del Proyecto Urbanístico de Reurbanización denominado **64 ESTORIAS**, antes denominado **LA ESPERANZA LOTES 1-2-12-13-14**, aprobado y adoptado bajo el número **CUS BU155/4-02** y el correspondiente archivo digital, radicado con N°. 11001-5-24-1950.
4. Los planos arquitectónicos (16), planos estructurales (27), memorias de cálculo estructural (2), estudio de suelos (1), informe Ingeniero Revisor Independiente (2), Certificación Ingeniero Revisor Independiente (1), planos de rutas de evacuación.



REFERENCIA: 11001-5-24-1950

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-25-1773

FECHA: 15 JULIO 2025

Por el cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **64 ESTORIAS**, antes denominado LA ESPERANZA LOTES 1-2-12-13-14 y la modificación de la Licencia de Construcción Vigente del Proyecto Arquitectónico denominado **EDIFICIO 64 ESTORIAS**, antes denominado **EDIFICIO LOFT 64**, a desarrollarse en el predio englobado con nomenclatura urbana KR 15 64 B 11 (Actual), Lotes 1, 2, 12, 13 y 14 de la Manzana E de la urbanización La Esperanza, de la Localidad de Barrios Unidos en la ciudad de Bogotá D.C.

(17) y demás documentos que se aprueban, reposarán en el archivo de la Curadora Urbana 5 y otro juego será remitido al Archivo General de la Secretaría Distrital de Planeación para los fines pertinentes.

5. Los demás documentos que hacen parte de la modificación del Proyecto Urbanístico denominado **64 ESTORIAS**, antes denominado LA ESPERANZA LOTES 1-2-12-13-14, y modificación de Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Reurbanización que se aprueba mediante el presente Acto Administrativo.
6. Los demás documentos que hacen parte de la modificación del Proyecto Arquitectónico denominado **EDIFICIO 64 ESTORIAS**, antes denominado **EDIFICIO LOFT 64**, y modificación de Licencia de Construcción Vigente que se aprueba mediante el presente Acto Administrativo.

#### ARTICULO 15° IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES ASOCIADAS A LA APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE LA LICENCIA URBANÍSTICA VIGENTE

- **PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.**

Para la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Reurbanización y modificación de Licencia de Construcción Vigente, se tiene que el numeral 3 del artículo 4 del Acuerdo Distrital 682 de 2017, excluye de la exigibilidad del pago de la Participación en Plusvalía, toda vez que no se trata de una nueva Licencia Urbanística, lo anterior en concordancia con el numeral 2 del parágrafo 3 del artículo 11 del Decreto Nacional 2218 de 2015.

- **IMPUESTO DE DELINEACIÓN.**

El peticionario presentó autodeclaración del Impuesto de Delineación Urbana, de acuerdo con lo indicado en el Acto Administrativo N°. 11001-5-22-1857 del 13 de junio de 2022, expedido por Despacho a mi cargo y un oficio aclaratorio donde manifiesta que no se modifican los presupuestos de obra inicialmente presentados ante la administración Distrital.

- **PAGO EN DINERO POR ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN ADICIONAL ASOCIADO A LA MODIFICACIÓN DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN VIGENTE.**

Mediante Oficio N°. 52503389 del 18 de junio de 2025 el Despacho a mi cargo, emitió certificación de viabilidad a la sociedad **64 ESTORIAS CONSTRUCCIONES S.A.** que con base en el reparto equitativo de las cargas y los beneficios establecidos en el Decreto Distrital 823 de 2019, realice el respectivo pago de cargo ante la

Página 21 de 22



REFERENCIA: 11001-5-24-1950

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-25-1773

FECHA: 15 JULIO 2025

Por el cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **64 ESTORIAS**, antes denominado **LA ESPERANZA LOTES 1-2-12-13-14** y la modificación de la Licencia de Construcción Vigente del Proyecto Arquitectónico denominado **EDIFICIO 64 ESTORIAS**, antes denominado **EDIFICIO LOFT 64**, a desarrollarse en el predio englobado con nomenclatura urbana KR 15 64 B 11 (Actual), Lotes 1, 2, 12, 13 y 14 de la Manzana E de la Urbanización La Esperanza, de la Localidad de Barrios Unidos en la ciudad de Bogotá D.C.

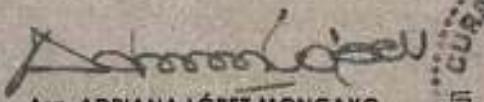
Secretaría Distrital de Hacienda por concepto del cumplimiento y compensación de cargas urbanísticas por edificabilidad adicional.

Así mismo, mediante Oficio Radicación No. 2-2025-36044 del 01 de julio de 2025, la Secretaría Distrital de Planeación, liquidó la carga mencionada en el considerando anterior, por la suma de \$ 130.893.267 (COP), por aplicación de la fórmula mencionada en el artículo 28 del Decreto Distrital 823 de 2019.

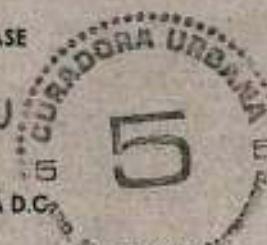
Se debe tener presente que para el cumplimiento de lo previamente descrito y en cumplimiento de lo establecido en el párrafo 2 del artículo 30 del Decreto Distrital 823 de 2019, el valor del pago compensatorio deberá cancelarse dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de ejecutoria de la correspondiente Licencia Urbanística. Esta condición se incorpora en el presente Acto Administrativo, indicando claramente que el incumplimiento por parte del interesado constituye una condición resolutoria de la Licencia Urbanística.

**ARTÍCULO 16°** El presente Acto Administrativo debe notificarse en los términos del artículo 2.2.6.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015 y contra él proceden los Recursos de Reposición ante esta Curaduría Urbana y de apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación (Decreto 1077 de 2015, artículo 2.2.6.1.2.3.9), dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación (Artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo).

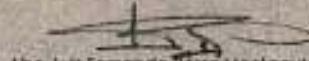
NOTIFIQUESE, PUBLIQUESE Y CÚMPLASE

  
Arq. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO  
CURADORA URBANA NO. 5 BOGOTÁ D.C.

Arq. Laura Matamoros López  
Arq. Urbanismo y Construcción



Ing. Camilo Castillo Córdoba  
Área de Ingeniería

  
Abog. Luis Fernando Pérez Montagut  
Área Jurídica

FECHA DE EJECUTORIA: 01 AGO 2025

REFERENCIA: 11001-5-21-0961

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-22-1857

FECHA: 13-JUNIO-2022

Por la cual se aprueba y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el predio denominado **LA ESPERANZA LOTES 1-2-12-13-14** y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Demolición Total, Obra Nueva y Propiedad Horizontal, para el proyecto arquitectónico del **EDIFICIO LOFT 64**, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana KR 15 64 B 11 (actual) lotes 1, 2, 12, 13 y 14 de la manzana E de la Urbanización La Esperanza, se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y constructor responsable. Alcaldía Local de Barrios Unidos.

**LA CURADORA URBANA 5 DE BOGOTÁ, D.C.**  
**ARQ. ADRIANA LOPEZ MONCAYO**

En uso de sus facultades legales, en especial las que confiere las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015 modificado por los Decretos 2218 de 2015, 1197 de 2016 y 1203 de 2017, el Decreto Distrital 345 de 2021 y,

**CONSIDERANDO**

- Que la sociedad CONSTRUCTORA ARQUIMEG S.A.S., con NIT. 830.089.099-2, representada legalmente por el señor JOHAN SEBASTIAN CUBILLOS MEJIA identificado con Cédula de Ciudadanía No. 1.026.286.694 de Bogotá, en calidad de titular del predio identificado con nomenclatura urbana KR 15 64B 11 (actual), CHIP AAA0085RTOM y con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-196204, Lotes 1, 2, 12, 13 Y 14 de la manzana E de la Urbanización La Esperanza, la cual cuenta con plano de loteo 153/4-1A, bajo la referencia No. 11001-5-21-0961 radicada el 5 de octubre de 2021, presentó la solicitud de aprobación de Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización y Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total y Propiedad Horizontal para el proyecto denominado "EDIFICIO LOFT 64" a desarrollarse en el predio antes citado (englobe), de conformidad con las normas urbanísticas y arquitectónicas establecidas en los Decretos Distritales 190 de 2004 y 823 de 2019 y 080 de 2016, vigentes para el Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana sobre el corredor de la Primera Línea de Metro de Bogotá.
- Que el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015 establece que las solicitudes de licencias de Urbanismo y Construcción en sus diferentes modalidades serán tramitadas y resueltas con fundamento en las normas urbanísticas, vigentes en el momento de su radicación en legal y debida forma.
- Que el predio objeto de la solicitud, ubicado en la KR 15 64B 11 (actual), c/o chip AAA0085RTOM, se localiza en la Unidad de Planeamiento Zonal, UPZ 98 – ALGALARES.



REFERENCIA: 11001-5-21-0961

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-22-1857 FECHA: 13-JUNIO-2022

Por la cual se aprueba y se concede licencia de urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el predio denominado LA ESPERANZA LOTES 1-2-12-13-14 y simultáneamente se concede licencia de Construcción en las modalidades de Demolición Total, Obra Nueva y Propiedad Horizontal, para el proyecto arquitectónico del EDIFICIO LOFT 44, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana RR 13 de 8 11 (actual lotes 1, 2, 12, 13 y 14 de la manzana E de la Urbanización La Esperanza, se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizadora y constructor responsable, Alcaldía Local de Barrios Unidos.

Sector Normalivo 12, en un Área de Actividad Comercio y Servicios, Zona de Comercio Aglomerado, Tratamiento de Consolidación, Modalidad Cambio de Patrón.

4. Que mediante el Decreto Distrital 823 de 2019 "Por el cual se Incorporan áreas al Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana sobre el corredor de primera línea de Metro de Bogotá, se adoptan las fichas normativas para su desarrollo y se dictan otras disposiciones" el predio objeto de la solicitud se incorpora en las zonas del Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana definidas en los planos números 1 de 3, 2 de 3 y 3 de 3, denominados "Delimitación de Sectores bajo el Tratamiento de Renovación Urbana -Corredor Primera Línea del Metro de Bogotá."
5. Que bajo las disposiciones del citado Decreto 823 de 2019, vigente al momento de radicación de la solicitud de licencia en legal y debida forma, es posible acceder a una edificabilidad adicional (Mayor altura) a la indicada en la Unidad de Planeamiento Zonal, siempre y cuando se cumplan las condiciones establecidas para tal efecto, en el artículo 7 - Condiciones mínimas para acceder a la Edificabilidad Adicional,
6. Que para acceder a la edificabilidad adicional de que trata el artículo 7 del Decreto Distrital 823 de 2019, los predios que hacen parte de su ámbito de aplicación deben cumplir la totalidad de las condiciones allí dispuestas, así como con las condiciones del(s) predio(s) colindante(s).
7. Que de acuerdo con lo anterior, las disposiciones para acceder a la edificabilidad adicional (Mayor altura) en el predio donde se desarrollará el proyecto de renovación urbana son las contenidas en los siguientes numerales:
  - 7.1 Contar con un Área de predio original o englobado mínima de 800 M2 y con la posibilidad de inscribir dentro del área útil resultante un rectángulo con un área mínima de 360m2, cuyo lado menor sea igual o mayor a 18 metros.
  - 7.3 Tener un frente mínimo de 12 metros cuando se encuentre sobre una vía de la malla vial local o intermedia existente. Cuando el frente propuesto esté compuesto por la sumatoria de dos o más frentes de predios, estos deben ser continuos y los predios deben ser colindantes entre sí. Cuando el frente o frentes de los predios no sean paralelos al corredor vial, la distancia que se contabiliza para el cumplimiento del presente numeral

Página 2 de 80



REFERENCIA: 11001-5-21-0961

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-22-1857 FECHA: 13-JUNIO-2022

Por la cual se aprueba y se concede licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el predio denominado LA ESPERANZA LOTES 1-2-12-13-14 y simultáneamente se concede licencia de Construcción en las modalidades de Demolición Total, Obra Nueva y Propiedad Horizontal, para el proyecto arquitectónico del EDIFICIO LOFT 64, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana KR 15 64 B 11 (actual) lote 1, 2, 12, 13 y 14 de la manzana E de la Urbanización La Esperanza, se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y constructor responsable, Alcaldía Local de Barrios Unidos.

corresponde a la proyección ortogonal de dicho frente o frentes al eje del perfil vial (ver anexo gráfico 2 y 5).

8. Que el predio (engloba) objeto de la solicitud, ubicado en la KR 15 648 11 cumple las condiciones descritas en el numeral anterior y contenidas en el Artículo 7 del Decreto Distrital 823/2019, para acceder a la edificabilidad adicional (Mayor altura).
9. Que las disposiciones sobre los predios colindantes señaladas en el artículo 7 del Decreto Distrital 823 de 2019 para el predio en cuestión son las contenidas en los numerales 7.4.1.2 y 7.4.1.3 los cuales son:
  - 7.4.1.2. Todos los demás escenarios en los cuales el predio o predios colindantes cumplen con las condiciones establecidas en los numerales 7.1 y 7.3 del presente artículo.
  - 7.4.1.3. Predio o predios con edificaciones de carácter permanente que cumplen o no las condiciones establecidas en los numerales 7.1 y 7.3 del presente artículo.
10. Que los predios colindantes al predio objeto de la solicitud cumplen las condiciones de colindancia descritas en el considerando anterior.
11. Que el artículo 8º - Usos del suelo del Decreto Distrital 823 de 2019 establece que: Los usos del suelo permitidos en los sectores incorporados bajo el tratamiento de renovación urbana en la modalidad de reactivación corresponden a los indicados en las respectivas unidades de planeamiento zonal (UPZs).
12. Que el artículo 2º del Decreto Distrital 823 de 2019 señala en su numeral 2.21 la definición del Índice de Construcción Básico (ICb), que corresponde al Factor numérico establecido en las fichas de edificabilidad de las unidades de planeamiento zonal, que multiplicado por el área del predio o predios arroja como resultado la edificabilidad básica... que para el caso que nos ocupa corresponde al establecido en la UPZ, en el subsector A del sector normativo 12, de acuerdo con el área de predio original (1.282.89 m<sup>2</sup>), siendo el Índice de Construcción básico (ICb) permitido de 2.5.
13. Que de otra parte se establece el Índice de Construcción Máximo (ICm), según la capacidad predial original propuesta en m<sup>2</sup>, de conformidad con la tabla establecida.



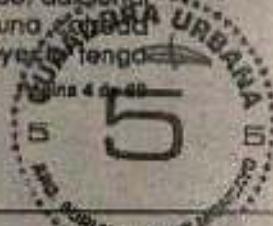
REFERENCIA: 11001-5-21-0961

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-22-1857 FECHA: 13-JUNIO-2022

Por la cual se aprueba y se concede licencia de urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el predio denominado LA ESPERANZA LOTES 1-2-12-13-14 y simultáneamente se concede licencia de Construcción en las modalidades de Demolición Total, Obra Nueva y Propiedad Horizontal, para el proyecto arquitectónico del EDIFICIO LOFT 44, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana KR 15 64 B 11 (actual) lotes 1, 2, 12, 13 y 14 de la manzana E de la urbanización La Esperanza, se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizadora y constructor responsable. Alcaldía Local de Barrios Unidos.

en el artículo 9° del Decreto Distrital 823 de 2019, por lo cual, para el caso que nos ocupa se determina que el área original del predio, previa al cumplimiento de las cargas urbanísticas corresponde a 1.282,89 m<sup>2</sup>, de manera que, el Índice de Construcción Máximo (ICm) permitido es de 5,50.

14. Que los interesados plantean un Índice de Construcción adicional (ICa) al básico permitido (ICb) de 2,32 (2975,74 m<sup>2</sup>).
15. Que el capítulo III del Decreto Distrital 823 de 2019, señala que con el propósito de que los propietarios del suelo accedan a la edificabilidad permitida, dentro del reparto de cargas y beneficios establecido entre las condiciones normativas y las necesidades de soportes urbanos en el contexto inmediato de los proyectos permitidos se deben asumir las siguientes cargas urbanísticas (Artículo 25):
  - 25.1 De generación de espacios públicos peatonales;
  - 25.2. De ampliación de las vías de la malla vial local e intermedia contiguas a los predios localizados dentro del ámbito del presente decreto
16. Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 26 del Decreto Distrital 823 de 2019, se exige como mínimo el 20% del área original del predio como cesión pública obligatoria gratuita, para espacio públicos peatonales.
17. Que el área mínima a ceder en el proyecto como cesión pública obligatoria gratuita, para espacio públicos peatonales es de 256,57 m<sup>2</sup> que corresponde al 20% sobre el área original del predio de 1.282,89 M<sup>2</sup>.
18. Que de conformidad con lo establecido en el artículo 27 del Decreto Distrital 823 de 2019, sobre las vías de la malla vial intermedia y local se debe ceder gratuitamente al Distrito Capital, el área que se requiera para obtener un andén de mínimo cinco (5) metros de ancho. El área para ceder como sobreancho de andén se contabilizará dentro del 20% del área original del predio que se requiere como cesión pública obligatoria gratuita.
19. Igualmente, que de conformidad con lo establecido en el artículo 27 citado, adicionalmente a lo anterior, se debe ceder el área que se requiera para conformar una vía para tránsito vehicular de mínimo siete (7) metros de ancho sobre el frente que el proyecto tenga.



REFERENCIA: 11001-5-21-0961

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-22-1857

FECHA: 13-JUNIO-2022

Por la cual se aprueba y se concede licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el predio denominado **LA ESPERANZA LOTES 1-2-12-13-14** y simultáneamente se concede licencia de Construcción en las modalidades de Demolición Total, Obra Nueva y Propiedad Horizontal, para el proyecto arquitectónico del **EDIFICIO LOFT 44**, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana KR 13 64 8 11 (actual) lote 1, 2, 12, 13 y 14 de la manzana E de la Urbanización La Esperanza, se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y constructor responsable. Alcaldía Local de Barrios Unidos.

sobre las vías de la malla vial local o intermedia. Esta última será de obligatorio cumplimiento independientemente de que represente una cesión pública mayor del 20%. Hasta tanto no se conforme la calzada vehicular de siete (7) metros en la totalidad del frente de manzana, se deberán plantear bahías de incorporación vehicular que cumplan esa medida, sobre las cuales se deberá localizar el acceso vehicular a la edificación.

Cuando la calzada que se deba ampliar hace parte de la una vía la cual se encuentra entre dos manzanas dentro del ámbito del presente Decreto, el proyecto deberá ampliar la calzada lo necesario para alcanzar una dimensión de 3.50 mts desde el eje de la calzada existente hasta el sardineo propuesto.

20. Que en cumplimiento de las condiciones de cesión exigidas en los tres (3) considerandos anteriores, los interesados proponen como cesión gratuita los sobreanchos de andén sobre la Carrera 15 con un área de 71.61 m<sup>2</sup>, sobre la Carrera 15A con un área de 110.16 M<sup>2</sup> y sobre la CL 65A con un área de 145.44 m<sup>2</sup>, para un total de cesión de 327.21 M<sup>2</sup>, equivalente al 26% del área original del predio (1.282.89 M<sup>2</sup>), como cesión pública obligatoria gratuita.
21. Que de acuerdo con el artículo 28 del Decreto Distrital 823 de 2019, el titular de la Licencia debe realizar el pago de cargas, teniendo en cuenta que el Índice de Construcción adicional propuesto es mayor a 1.0 y los aportes voluntarios en dinero para Índice de Construcción adicional (ICA) aplica para predios que acceden a un Índice de Construcción adicional (ICA) igual o mayor a 1.0.
22. Que mediante oficio 22-5-00776 de mayo 10 de 2022 la Curaduría emitió certificación de viabilidad a la Constructora Arquimeg S.A.S. para que con base en el reparto equitativo de las cargas y los beneficios establecidos en el Decreto 823 de 2019, realice el respectivo pago de cargas ante La Secretaría Distrital de Hacienda por concepto del cumplimiento y compensación de cargas urbanísticas por edificabilidad adicional.
23. Que mediante oficio con número de radicación 2-2022-60059 de mayo 24 de 2022 de la Secretaría Distrital de Planeación, liquidó la carga mencionada en el considerando anterior, por la suma de \$461.327.244, por aplicación de la fórmula mencionada en el artículo 28 del Decreto Distrital 823 de 2019.



REFERENCIA: 11001-5-21-0961

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-22-1857 FECHA: 13-JUNIO-2022

Por la cual se aprueba y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el predio denominado LA ESPERANZA LOTES 1-2-12-13-14 y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Demolición Total, Obra Nueva y Propiedad Horizontal, para el proyecto arquitectónico del EDIFICIO LOFT 64, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana KR 15 64 B 11 (actual) lote 1, 2, 12, 13 y 14 de la manzana E de la Urbanización La Esperanza, se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizadora y constructor responsable, Alcaldía Local de Barrios Unidos.

24. Que para el cumplimiento del considerando anterior y en cumplimiento del parágrafo 2 del artículo 30 del Decreto 823 de 2019 debe cancelarse dentro de los 30 días siguientes a la fecha de ejecutoria del presente Acto Administrativo.
25. Que en virtud de lo dispuesto en el artículo 24 del Decreto Distrital 823 de 2019, los proyectos que planteen la generación de nuevo espacio público para acceder a la edificabilidad adicional, mediante la entrega de suelo en sitio, deben tramitar y obtener la respectiva licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, de acuerdo con lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el Decreto Nacional 2218 de 2015, normas vigentes al momento de radicación de la solicitud en legal y debida forma.
26. Que el plano que contiene el predio denominado LA ESPERANZA LOTES 1-2-12-13-14, con las cesiones públicas obligatorias gratuitas para acceder a una mayor edificabilidad, ha sido encontrado aceptable por esta Curaduría Urbana, según concepto de fecha 26 de mayo de 2022 por cuanto cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas en el Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT) y el Decreto N° 823 de 2019, entre otras.
27. Que esta Curaduría Urbana realizó el estudio arquitectónico del proyecto denominado EDIFICIO LOFT 64, encontrando que se ajusta a las normas generales y específicas contenidas en el Decreto Distrital 823 de 2019 según concepto del Departamento de Arquitectura de fecha 26 de mayo de 2022, razón por la cual esta Curaduría Urbana procederá a expedir la respectiva licencia de Construcción para el proyecto adoptado.
28. Que con la solicitud, los interesados presentaron los documentos requeridos para la aprobación de los Planos de Alineamiento y Cuadro de Áreas para el sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal correspondientes al proyecto citado, de conformidad con la Ley 675 de 2001.
29. Que los Planos de Alineamiento y Cuadro de Áreas para el sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal presentados, se ajusta íntegramente a los Planos Arquitectónicos y contiene la información requerida para su protocolización, en atención a lo dispuesto en el Artículo 6 de la Ley 675 de 2001.



PÁGINA 6 de 60

REFERENCIA: 11001-5-21-0961

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-22-1857 FECHA: 13-JUNIO-2022

Por lo cual se aprueba y se concede licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el predio denominado **LA ESPERANZA LOTES 1-2-12-13-14** y simultáneamente se concede licencia de Construcción en las modalidades de Demolición Total, Obra Nueva y Propiedad Horizontal, para el proyecto arquitectónico del **EDIFICIO LOFT 64**, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana KR 15 64 B 11 (actual) lote 1, 2, 12, 13 y 14 de la manzana E de la Urbanización La Esperanza, se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y constructor responsable, Alcaldía Local de Barrios Unidos.

30. Que los cálculos y diseños estructurales del proyecto denominado **EDIFICIO LOFT 64**, fueron elaborados de acuerdo con las normas sísmo resistentes NSR-10 y Decreto 523 de 2010, encontrándose en consecuencia que cumplieron con las citadas normas vigentes a la fecha de radicación de la presente solicitud de licencia e igualmente cumplieron con las normas de microzonificación vigentes, según concepto de fecha abril 1 de 2022, del departamento de Ingeniería de esta Curaduría Urbana.
31. Que según los planos Nos. 3 y 4 del Decreto 190 de 2004 (compilación del POT), el terreno en el cual se adelantará el proyecto denominado **EDIFICIO LOFT 64**, no se encuentra localizado en zona de riesgo por inundación ni en zona de riesgo por fenómenos de remoción en masa.
32. Que dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, para el proyecto en referencia, esta Curaduría comunicó a los vecinos colindantes del predio objeto de solicitud de licencia, mediante comunicaciones de fecha abril 19 de 2022, a las direcciones indicadas por los interesados en el formulario de solicitud y según manzana catastral, no presentándose hasta la fecha de expedición del presente Acto Administrativo, pronunciamiento alguno.
33. Que dando cumplimiento a lo establecido en el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo con referencia 11001-5-21-0961, de Licencia de Urbanización y de Construcción, los interesados instalaron una valla en el predio, en lugar visible desde la vía pública. Dos (2) fotografías de la valla con la información indicada anexaron los interesados al expediente el 26 de noviembre de 2021, no presentándose hasta la fecha de expedición del presente Acto Administrativo, pronunciamiento alguno al respecto.
34. Que el artículo 35 del Decreto Distrital 523 de 2019 señala:

"De conformidad con lo dispuesto en el artículo 73 y siguientes de la Ley 388 de 1997, los artículos 432 a 435 del Decreto Distrital 190 de 2004 y en el Decreto Distrital 790 de 2017 son hechos generadores del efecto plusvalía para el ámbito de aplicación de este decreto, el establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo en los sectores en los cuales la ficha reglamentaria no les haya asignado usos, o cuando en una manzana se presente más de un sector y/o subsector de uso y que



REFERENCIA: 11001-5-21-0961

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-22-1857 FECHA: 13-JUNIO-2022

Por la cual se aprueba y se concede licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el predio denominado LA ESPERANZA LOTES 1-2-12-13-14 y simultáneamente se concede licencia de Construcción en las modalidades de Demolición Total, Obra Nueva y Propiedad Horizontal, para el proyecto arquitectónico del EDIFICIO LOFT 64, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana KR 15 64 B 11 (actual) lotes 1, 2, 12, 13 y 14 de la manzana E de la Urbanización La Esperanza, se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizadora y constructor responsable, Alcaldía Local de Barrios Unidos.

se cumpla con lo establecido en el artículo 4º del presente decreto".

No se configura el hecho generador de plusvalía por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, pues no hay un aumento del índice de construcción básico que se puede desarrollar en el área objeto de intervención, al corresponder al existente en las unidades de planeamiento zonal y demás reglamentaciones aplicables antes de la expedición del presente decreto."

35. Que para efectos de la expedición de la licencia, el artículo 11 del Decreto Nacional 2218 de 2015, establece la obligación de acreditar el pago de la plusvalía previo a la expedición de la correspondiente licencia, si el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud se encontrara(n) afectado(s) por ese beneficio, y sólo será exigible cuando la liquidación esté inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria del predio objeto de licencia.
36. Que el Artículo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012, regula lo referente a la "Exigibilidad y Cobro de la Participación en Plusvalía", en los siguientes términos:

"El artículo 83 de la Ley 388 de 1997, quedará así:

"Artículo 83. Exigibilidad y cobro de la participación. La participación en la plusvalía sólo será exigible al propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria un efecto de plusvalía (...).

Parágrafo 3. Si por cualquier causa no se efectúa el pago de participación en las situaciones previstas en este artículo, el cobro de la misma se hará exigible cuando ocurra cualquiera de las restantes situaciones aquí previstas. En todo caso, si la causa es la no liquidación e inscripción de la plusvalía, el alcalde municipal o distrital deberá adelantar el procedimiento previsto en el artículo 181 de la presente ley. Responderán solidariamente el poseedor y el propietario, cuando fuere el caso".

37. Que el artículo 3º del Acuerdo 682 de julio 5 de 2017, en concordancia con el artículo 7 del Decreto Distrital 790 de 2017 y el artículo 13 del Decreto 803 de 2018, determina que la participación en plusvalía sólo será exigible al propietario o poseedor del



Página 6 de 60

REFERENCIA: 11001-5-21-0961

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-22-1857 FECHA: 13-JUNIO-2022

Por la cual se aprueba y se concede licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el predio denominado **LA ESPERANZA LOTES 1-2-12-13-14** y simultáneamente se concede licencia de Construcción en las modalidades de Demolición Total, Obra Nueva y Propiedad Horizontal, para el proyecto arquitectónico del **EDIFICIO LOFT 64**, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana KR 15 64 B 11 (actual) lote 1, 2, 12, 13 y 14 de la manzana E de la Urbanización La Esperanza, se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y constructor responsable. Alcaldía Local de Barrios Unidos.

Inmueble respecto del cual se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria el efecto de plusvalía.

38. Que a la fecha de expedición del presente acto administrativo, consultado el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C196204, no aparece inscripción alguna sobre la participación de plusvalía para el predio.
39. Que el peticionario presentó autodeclaración del Impuesto de Delineación Urbana, como requisito para la expedición de la licencia de construcción del proyecto arquitectónico denominado **EDIFICIO LOFT 64** preimpreso N° 22320003206 de fecha 6 de junio de 2022, por la suma de doscientos ochenta y tres millones quinientos sesenta y dos mil pesos (\$ 283.562.000).
40. Que la presente solicitud de aprobación del Proyecto y Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el desarrollo urbanístico denominado **LA ESPERANZA LOTES 1-2-12-13-14** y licencia de Construcción en la modalidad de Demolición Total, Obra Nueva y Propiedad Horizontal para el proyecto arquitectónico del **EDIFICIO LOFT 64**, ha sido tramitada de conformidad con las normas de las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, los Decretos Nacionales 1077 de 2015, 2218 de 2015, 1197 de 2016 y 1203 de 2017 y el Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT), vigentes al momento de radicación de la solicitud en legal y debida forma.
41. Que respecto al estudio jurídico realizado a la documentación que soporta la solicitud radicada, la Oficina Jurídica de esta Curaduría Urbana igualmente la encontró en debida forma, según concepto del Departamento Jurídico de fecha abril 26 de 2022, considerando procedente la solicitud de aprobación del Proyecto de Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización y licencia de Construcción en las modalidades de Demolición Total y Obra Nueva, para el proyecto denominado **EDIFICIO LOFT 64**, según concepto del 26 de abril de 2022.
42. Que en respuesta a la solicitud presentada por esta Curaduría Urbana para la asignación de la numeración que distinguirá el plano que contiene el Proyecto de Reurbanización denominado **EDIFICIO LOFT 64**, objeto de aprobación mediante la presente Resolución, la Secretaría Distrital de Planeación le asignó a dicho plano el número **CUSBU155/4-01**.



REFERENCIA: 11001-5-21-0961

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-22-1857 FECHA: 13-JUNIO-2022

Por la cual se aprueba y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el predio denominado LA ESPERANZA LOTES 1-2-12-13-14 y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Demolición Total, Obra Nueva y Propiedad Horizontal, para el proyecto arquitectónico del EDIFICIO LOFT 64, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana KR 15 64 B 11 (actual) lotes 1, 2, 12, 13 y 14 de la manzana E de la Urbanización La Esperanza, se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y constructor responsable. Alcaldía Local de Barrios Unidos.

En virtud de lo anterior, LA CURADORA URBANA 5 de Bogotá, D.C., Arq. ADRIANA LOPEZ MONCAYO,

#### RESUELVE:

##### ARTÍCULO 1º APROBACIÓN DEL PROYECTO DE REURBANIZACIÓN

Aprobar el proyecto de reurbanización denominado LA ESPERANZA LOTES 1-2-12-13-14, a desarrollarse en el predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria Nos. 050C196204, ubicado en la KR 15 64B 11 (actual), lotes 1, 2, 12, 13 y 14 (englobe) de la Manzana E, de la Urbanización La Esperanza, cuya área objeto de reurbanización se encuentra contenida en títulos de propiedad.

##### ARTICULO 2º ADOPCIÓN DEL PLANO URBANÍSTICO

Adoptar como plano que contiene el proyecto de reurbanización denominado LA ESPERANZA LOTES 1-2-12-13-14, el distinguido con el N° CU5BU155/4-01 en un original, el cual reposará en esta Curaduría Urbana y un segundo original el cual será remitido a la Secretaría Distrital de Planeación, para que en ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente, a la cartografía oficial de esa Secretaría.

ARTÍCULO 3º Remitir copia del presente Acto Administrativo junto con el plano urbanístico N° CU5BU155/4-01, a la Secretaría Distrital de Planeación para los fines pertinentes.

##### ARTÍCULO 4º LICENCIA URBANÍSTICA QUE SE CONCEDE

Conceder Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el predio denominado LA ESPERANZA LOTES 1-2-12-13-14 y Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total y

Página 3 de 61



REFERENCIA: 11001-5-21-0961

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-22-1857 FECHA: 13-JUNIO-2022

Por la cual se aprueba y se concede licencia de urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el predio denominado **LA ESPERANZA LOTES 1-2-12-13-14** y simultáneamente se concede licencia de Construcción en las modalidades de Demolición Total, Obra Nueva y Propiedad Horizontal, para el proyecto arquitectónico del **EDIFICIO LOFT 64**, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana KR 15 64 B 11 (actual) lotes 1, 2, 12, 13 y 14 de la manzana E de la Urbanización La Esperanza, se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizadora y constructor responsable, Alcaldía Local de Barrios Unidos.

Propiedad Horizontal, para el proyecto denominado "**EDIFICIO LOFT 64**", a la Constructora ARQUIMEG S.A.S., con NIT, 830.089.099-2, representada legalmente por el señor JOHAN SEBASTIÁN CUBILLOS MEJÍA identificado con cédula de ciudadanía número 1.026.286.694 de Bogotá, en calidad de sociedad titular del predio identificado con nomenclatura urbana KR 15 64B 11 (actual), CHIP AAA0085RTOM y con Matrícula Inmobiliaria 50C-196204.

La presente licencia de urbanización en la modalidad de Reurbanización y licencia de construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total y Propiedad Horizontal, se expide de acuerdo con el plano urbanístico y demás planos y documentación que forman parte integral de la solicitud, radicados ante esta Curaduría Urbana bajo la referencia 11001-5-21-0961.

#### **ARTICULO 5º TÉRMINO DE VIGENCIA DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE REURBANIZACIÓN Y DE CONSTRUCCIÓN EN LAS MODALIDADES DE OBRA NUEVA Y DEMOLICIÓN TOTAL**

El término de la licencia de urbanización en la modalidad de Reurbanización y licencia de construcción en las modalidades de Demolición Total y Obra Nueva que se otorga mediante el presente Acto Administrativo para el predio **LA ESPERANZA LOTES 1-2-12-13-14** y el proyecto denominado **EDIFICIO LOFT 64**, será de treinta y seis (36) meses prorrogables por un plazo adicional de doce (12) meses contados a partir de la ejecutaria del presente acto administrativo (Artículo del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, modificado por el artículo 5 del Decreto Nacional 1197 del 21 de julio de 2016).

La solicitud de prórroga de la licencia urbanística deberá radicarse con la documentación completa a más tardar 30 días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia. La solicitud deberá acompañarse de la manifestación bajo la gravedad del juramento de la iniciación de obra por parte del urbanizadora y constructor responsable (Artículo 26 del Decreto 1783 de 2021 modificadorio del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015).

REFERENCIA: 11001-5-21-0961

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-22-1857 FECHA: 13-JUNIO-2022

Por la cual se aprueba y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el predio denominado LA ESPERANZA LOTES 1-2-12-13-14 y simultáneamente se concede licencia de Construcción en las modalidades de Demolición Total, Obra Nueva y Propiedad Horizontal, para el proyecto arquitectónico del EDIFICIO LOFT 64, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana KR 15 04 B 11 (actual) lote 1, 2, 12, 13 y 14 de la manzana E de la Urbanización La Esperanza, se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y constructor responsable, Alcaldía Local de Barrios Unidos.

#### ARTICULO 5º DE LOS RESPONSABLES DE LAS LICENCIAS DE URBANISTICAS QUE SE CONCEDEN

Establecer como titular de la licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización y licencia de construcción en las modalidades de Demolición Total, Obra Nueva y Propiedad Horizontal que se otorga mediante el presente Acto Administrativo, a la Constructora ARQUIMEG S.A.S., con Nit. 830.069.099-2, representada legalmente por el señor JOHAN SEBASTIAN CUBILLOS MEJIA identificado con cédula de ciudadanía número 1.026.286.694 de Bogotá.

Según información contenida en el formulario de solicitud de licencia y documentos adjuntos al expediente 11001-5-21-0961, los profesionales responsables son:

- Urbanizador y Constructor Responsable de las obras de urbanización y de construcción;

Arquitecto VICTOR MANUEL MEJIA GÜZMAN  
C.C. N°79.517.485 de Bogotá y M.P. N° 25700-49812 CND

- Arquitecto Proyectista:

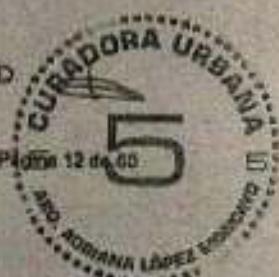
DANIEL ANDRES CUBILLOS MEJIA  
C.C. N° 80.845.502 de Bogotá y M.P. N° A11052012-60875502 CND

- Ingeniero Civil Diseñador Estructural:

LUIS HERNANDO AVILA ROA  
C.C. N° 11.253.922 de Bogotá y M.P. N° 25202-15186 CND

- Diseñador de Elementos No Estructurales:

Ingeniero Civil LUIS HERNANDO AVILA ROA  
C.C. N° 11.253.922 de Bogotá y M.P. N° 25202-15186 CND



Página 12 de 65

REFERENCIA: 11001-5-21-0961

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-22-1857 FECHA: 13-JUNIO-2022

Por la cual se aprueba y se concede licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el predio denominado LA ESPERANZA LOTES 1-2-12-13-14 y simultáneamente se concede licencia de Construcción en las modalidades de Demolición Total, Obra Nueva y Propiedad Horizontal, para el proyecto arquitectónico del EDIFICIO LOFT 64, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana KR 15 64 B 11 (actual) lotes 1, 2, 12, 13 y 14 de la manzana E de la urbanización La Esperanza, se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y constructor responsable, Alcaldía Local de Barrios Unidos.

- Ingeniero Civil Geotecnista:

ALFONSO URIBE SARDINA

C.C. N° 79.154.597 de Bogotá y M.P. N° 25202-20489 CND

- Revisor Independiente de los Diseños Estructurales:

FELIPE ALEJANDRO FORERO LUQUE

C.C. N° 19.203.765 de Bogotá y M.P. N° 16241 CND.

**ARTICULO 6°** La ejecución de las obras de urbanismo correspondientes al sobreancho de andén de la Carrera 15, Carrera 15A y Calle 65A en el predio denominado LA ESPERANZA LOTES 1-2-12-13-14 deberán hacerse dentro del plazo establecido en artículo 5° del presente Acto Administrativo y sólo podrán ejecutarse previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

- Solicitud de aprobación del diseño del sobreancho de andén de la Carrera 15, Carrera 15A y Calle 65A, a construir de conformidad con las condiciones técnicas de la Subdirección Técnica del Instituto de Desarrollo Urbano (IDU).
- Antes de la iniciación de las obras citadas, el urbanizador deberá solicitar a al Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, el nombramiento de los interventores a que hubiere lugar, con el fin de garantizar su concordancia con el Proyecto aprobado; el interventor designado por el IDU debe verificar que antes de la iniciación de las obras el urbanizador las replantea por coordenadas.

**ARTICULO 7° CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO URBANÍSTICO**

Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en el presente Acto Administrativo, se tendrá en cuenta la siguiente información:

REFERENCIA: 11001-5-21-0961

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-22-1857

FECHA: 13-JUNIO-2022

Por la cual se aprueba y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el predio denominado LA ESPERANZA LOTES 1-2-12-13-14 y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Demolición Total, Obra Nueva y Propiedad Horizontal para el proyecto arquitectónico del EDIFICIO LOFT 44, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana KR 15-64 8-11 (actual) lotes 1, 2, 12, 13 y 14 de la manzana E de la Urbanización La Esperanza, se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizadora y constructor responsable, Alcaldía Local de Barrios Unidos.

### 1. INFORMACION DEL PREDIO A REURBANIZAR

1.1. Nombre	LA ESPERANZA LOTES 1-2-12-13-14
1.2. Área original del predio	1.282.89 M2
1.3. Folio de Matrícula Inmobiliaria	050C19196204
1.4. Chip del predio	AAAC0085RTOM

### 2. ÁREAS DE CESIÓN GRATUITA AL DISTRITO

2.1.	Sobreanchos de andén	327.21 M2
2.2.	Total cesiones al Distrito	327.21 M2

El detalle de estas áreas está contenido en el plano CUSBU155/4-01 que se adopta mediante la presente Resolución.

### 3. AREA ÚTIL (PREDIO RESULTANTE)

3.1. Área predio resultante	955.68 m2
-----------------------------	-----------

### 4. DE LAS OBRAS DE URBANISMO Y SANEAMIENTO

Terreno que cobija: El área original del predio objeto de las obligaciones urbanísticas del predio denominado LA ESPERANZA LOTES 1-2-12-13-14.

### ARTICULO 8° NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS DEL PREDIO:

El predio denominado LA ESPERANZA LOTES 1-2-12-13-14 se regirá por las normas generales y específicas contenidas en el Decreto Distrital 823 de 2019 y aquellas que lo complementan, así:

#### I. ZONIFICACION E IDENTIFICACION

##### 1. ZONIFICACION SEGÚN DECRETO 190 DE 2004 Y DECRETO 823 DE 2019



REFERENCIA: 11001-5-21-0961

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-22-1857 FECHA: 13-JUNIO-2022

Por la cual se aprueba y se concede licencia de urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el predio denominado **LA ESPERANZA LOTES 1-2-12-13-14** y simultáneamente se concede licencia de Construcción en las modalidades de Demolición Total, Obra Nueva y Propiedad Horizontal, para el proyecto arquitectónico del **EDIFICIO LOFT 64**, o desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana KR 15 64 B 17 (actual) lote 1, 2, 12, 13 y 14 de la manzana E de la urbanización La Esperanza, se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizadora y constructor responsable. Alcaldía Local de Barrios Unidos.

Tratamiento: Renovación Urbana  
 Modalidad: Reactivación  
 Área de Actividad: Comercio y Servicios  
 Zona de Actividad: Comercio Aglomerado

## 2. ZONIFICACION POR FENOMENOS DE REMOCION EN MASA E INUNDACION

Según el plano No. 3 del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación del POT), modificado por la Resolución No. 1483 del 24 de julio de 2019, los predios en donde se desarrolla el proyecto denominado **EDIFICIO LOFT 64** NO se localizan en zona de riesgo fenómenos de remoción en masa.

Según el plano No. 4 del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación del POT) actualizado por la Resolución 1060 de 10 de junio de 2018 emitida por la Secretaría Distrital de Planeación, terreno para el proyecto denominado **EDIFICIO LOFT 64** NO se localiza en zona de riesgo por inundación.

## II. SISTEMA ESPACIO PÚBLICO - CESIÓN PARA ESPACIOS PEATONALES

El titular del predio denominado **LA ESPERANZA LOTES 1-2-12-13-14** propone una cesión gratuita para sobreenccho de andén sobre la KR 15 con un área de 71.61 M<sup>2</sup>, sobre la KR 15A con un área de 110.16 m<sup>2</sup> y sobre la CL 65A con un área de 145.44 m<sup>2</sup>, para un total de cesión de 327.21 M<sup>2</sup> equivalente al 26%.

## III. NORMAS URBANISTICAS

### 1. USOS

USO PROPUESTO:



REFERENCIA: 11001-5-21-0961

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-22-1857 FECHA: 13-JUNIO-2022

Por la cual se aprueba y se concede licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el predio denominado LA ESPERANZA LOTES 1-2-12-13-14 y simultáneamente se concede licencia de Construcción en las modalidades de Demolición Total, Obra Nueva y Propiedad Horizontal, para el proyecto arquitectónico del EDIFICIO LOFT 64, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana KR 15 64 B 11 (actualmente lotes 1, 2-12, 13 y 14 de la manzana E de la Urbanización La Esperanza, se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del Titular de las licencias urbanísticas y del urbanizadora y constructor responsable, Alcaldía Local de Barrios Unidos.

De conformidad con el artículo 8 del Decreto 823 de 2019 para el Área de Actividad Comercio y Servicios, Zona de Comercio Aglomerado y según la ficha de edificabilidad de la UPZ 98 denominada Alcázares donde se ubica el predio, el uso de **VIVIENDA MULTIFAMILIAR** está permitido como Complementario y el uso de **COMERCIO VECINAL** está permitido como principal.

## 2. NORMAS VOLUMETRICAS

### 2.1. ALTURA PERMITIDA

De conformidad con el artículo 11 del Decreto 823 de 2019, la altura máxima permitida corresponde a la resultante de la aplicación de las normas urbanísticas y las siguientes precisiones:

#### Manejo de alturas

- Se permite una altura de ochenta y cuatro (84,00) metros y de veinte (20) pisos. Lo anterior de acuerdo con lo establecido en el numeral 11.2 del artículo 11 del Decreto Distrital 823 de 2019.
- La altura máxima se contabiliza desde el nivel del terreno o placa superior del sótano; incluye todos los pisos no habitables y habitables en plataforma y edificaciones.
- Los elementos de remate sobre cubierta: los chimeneas, ductos, tanques de agua, los cerramientos y antepechos de cubierta, la última parada y el remate de la escalera, el sobre recorrido del ascensor, el cuarto de máquinas del ascensor, la altura de la última parada ascensor y el hall de cubierta, así como el cerramiento de la cubierta, no será contabilizados dentro de la altura máxima ni dentro del índice de construcción, ni para cálculo de aislamientos y **parapetos**. Cualquier elemento de remate diferente a los mencionados en

Página 16 de 16

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

REFERENCIA: 11001-5-21-0961

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-22-1857 FECHA: 13-JUNIO-2022

Por la cual se aprueba y se concede licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el predio denominado **LA ESPERANZA LOTES 1-2-12-13-14** y simultáneamente se concede licencia de Construcción en las modalidades de Demolición Total, Obra Nueva y Propiedad Horizontal, para el proyecto arquitectónico del **EDIFICIO LOFT 64**, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana KR 15-64 B 11 (actual) lotes 1, 2, 12, 13 y 14 de la manzana E de la Urbanización La Esperanza, se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y constructor responsable. Alcaldía Local de Barrios Unidos.

el presente numeral, será contabilizado dentro del índice de construcción, dentro de altura máxima permitida y dentro de la altura base de cálculo para determinar dimensiones de aislamientos y patios exigidas.

- Los pisos no habitables serán contabilizados dentro de la altura máxima y no contabilizan dentro del índice de construcción.
- Cuando se plantea un único piso no habitable, no se contabiliza para el cálculo de aislamientos.
- Cuando se planteen dos o más pisos no habitables, se excluirá sólo uno de ellos para contabilizar la altura de cálculo de aislamientos, siempre que el piso no habitable se pretenda excluir esté planteado en niveles inferiores a los pisos que contienen unidades residenciales. De lo contrario, contabilizará dentro de la altura para el cálculo de aislamientos.
- La altura libre entre alineado inferior y superior del primer piso o nivel de acceso peatonal será como mínimo de 4,00 metros y en los demás pisos y sótanos la altura libre entre alineado inferior y superior será como mínimo de 2,40 metros. Tratándose de Vivienda de Interés Social o Vivienda de Interés Prioritario, la altura libre será como mínimo de 2,30 metros.
- Todas las variaciones volumétricas como áreas bajo cubierta inclinada, atellos, mansardas y mezzanines, hacen parte de las áreas construidas incluidas en el índice de construcción y se contabilizarán como piso.

## 2.2. INDICE DE OCUPACION Y CONSTRUCCION



Página 17 de 46

REFERENCIA: 11001-5-21-0961

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-22-1857 FECHA: 13-JUNIO-2022

Por la cual se aprueba y se concede licencia de urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el predio denominado LA ESPERANZA LOTES 1-2-12-13-14 y simultáneamente se concede licencia de Construcción en las modalidades de Demolición Total, Obra Nueva y Propiedad Horizontal, para el proyecto arquitectónico del EDIFICIO LOFT 64, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana KR 15 04 8 11 (actual) lotes 1, 2, 12, 13 y 14 de la manzana E de la Urbanización La Esperanza, se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizadora y constructor responsable, Alcaldía Local de Barrios Unidos.

Según lo señalado en el artículo 9 del Decreto 823 de 2019, el Índice de Ocupación es resultante de la aplicación de las normas volumétricas de aislamientos, retrodeses, voladizos, empates altura, de las normas de equipamiento comunal y estacionamientos, y de las cargas urbanísticas establecidas en el citado decreto.

El Índice de Construcción Básico (ICb) es el establecido en las fichas de edificabilidad de las Unidades de Planeamiento Zonal, que multiplicado por el área del predio o predios arroja resultado la edificabilidad básica. Para el predio objeto del presente acto administrativo la Unidad de Planeamiento Zonal determina un índice básico de 2.50.

Según la capacidad predial, el Índice de Construcción Máximo (ICm) para el que ocupa es el establecido en la siguiente tabla:

Área Original del predio o predios en m <sup>2</sup> = x	ICmáximo (ICm)	
1.200 ≤ x < 1.500	Área original igual o mayor a mil doscientos metros cuadrados y menor a mil quinientos metros cuadrados	5.5

Para efectos del cálculo del índice de construcción, se descuentará del área total construido y cubierta, las áreas destinadas a azoteas, áreas libres sin cubrir, instalaciones mecánicas, puntos fijos, el área de estacionamientos y equipamientos comunitarios ubicados en un piso como máximo, así como los sótanos.

El área Original del cálculo para el índice de construcción es la definida en el numeral 2.2 del artículo 2 del Decreto 823 de 2019.

Página 18 de 30



REFERENCIA: 11001-5-21-0961

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-22-1857

FECHA: 13-JUNIO-2022

Por la cual se aprueba y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el predio denominado **LA ESPERANZA LOTES 1-2-12-13-14** y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Demolición Total, Obra Nueva y Propiedad Horizontal, para el proyecto arquitectónico del **EDIFICIO LOFT 64**, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana KR 15 64 B 71 (actual) lote 1, 2, 12, 13 y 14 de la manzana E de la Urbanización La Esperanza, se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizadora y constructor responsable. Alcaldía Local de Barrios Unidos.

El área de construcción para el Índice de construcción máximo (ICm) de 5.5 corresponde a: **7.055,90 M<sup>2</sup>** sobre el Área Original.

El área de construcción para el Índice de Construcción básico (ICb) de 2.50 corresponde a: **3.207,7950 M<sup>2</sup>** sobre el Área Original.

### 2.3. SOTANOS, SEMISOTANO, RAMPAS Y ESCALERAS.

#### 2.3.1. Sótanos

Se permiten sótanos en las siguientes condiciones:

- El sótano puede sobresalir 0.25 metros como máximo sobre el nivel del terreno. Se permiten desde el linderio del predio o predios resultantes.
- Se permiten desde el linderio del predio resultante.

#### 2.3.2. Semisótano

No se permite.

#### 2.3.3. Usos Permitidos en sótanos:

Serán los relacionados con estacionamientos, accesos, cuartos de máquinas, basuras, depósitos y demás servicios técnicos de la edificación.

#### 2.3.4. Manejo de rampas y escaleras:

Se permiten a partir del paramento de construcción.

### 2.4. AISLAMIENTOS



REFERENCIA: 11001-5-21-0961

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-22-1857 FECHA: 13-JUNIO-2022

Por la cual se aprueba y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el predio denominado LA ESPERANZA LOTES 1-2-12-13-14 y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Demolición Total, Obra Nueva y Propiedad Horizontal, para el proyecto arquitectónico del EDIFICIO LOFT 64, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana KR 15 64 B 11 (actual lotes 1, 2, 12, 13 y 14 de la manzana E de la Urbanización La Esperanza, se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y constructor responsable. Alcaldía Local de Barrios Unidos.

#### 2.4.1. AISLAMIENTOS Y EMPATES CONTRA PREDIOS VECINOS

De conformidad con el artículo 13 del Decreto 823 de 2019, no se exigen aislamientos laterales entre predios englobado. Los edificaciones propuestas se deben aislar contra los predios colindantes, cumpliendo con las siguientes condiciones:

##### Aislamientos laterales:

- Contra predios no edificados o que contengan edificaciones no permanentes, se debe prever el aislamiento a partir de una altura de 11.50 metros. Por lo anterior, se debe plantear una edificación contra dicho linderio a una altura de 11.50 metros desde el nivel del terreno, o de la placa superior del sótano, por lo menos 6 metros en planta desde el linderio resultante contra el espacio público hacia el interior de la edificación y mínimo 3 metros de frente sobre la fachada frente al espacio público. En caso de plantear sótano, estos deben estar contenidos dentro de los 11.50 metros.
- Cuando se opte por cerrar las áreas libres generadas sobre el volumen adosado al linderio colindante de conformidad con lo establecido en el numeral 3 del artículo 21 del presente Decreto, este cerramiento no estará contenido dentro de los 11.50 metros. (Ver Anexo Gráfico 9 del Decreto 823 de 2019).

##### Aislamiento posterior:

El aislamiento posterior se debe prever a partir del nivel del terreno o placa superior del sótano. Cuando se plantea plataforma, el aislamiento posterior se podrá plantear de conformidad con la altura de la plataforma, siempre

Página 20 de 60

5



REFERENCIA: 11001-5-21-0961

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-22-1857 FECHA: 13-JUNIO-2022

Por la cual se aprueba y se concede licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el predio denominado **LA ESPERANZA LOTES 1-2-12-13-14** y simultáneamente se concede licencia de Construcción en las modalidades de Demolición Total, Obra Nueva y Propiedad Horizontal, para el proyecto arquitectónico del **EDIFICIO LOFT 64**, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana KR 15 64 B 11 (actual) lotes 1, 2, 12, 13 y 14 de la manzana E de la Urbanización La Esperanza, se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizadora y constructor responsable, Alcaldía Local de Barrios Unidos.

cuando la edificación o edificaciones propuestas sobre esta se retrocedan lo correspondiente a la dimensión del aislamiento posterior, de conformidad con la altura total propuesta desde el nivel del terreno o placa superior del sótano.

Los aislamientos posteriores correspondientes al predio resultante del englobado, se deben mantener contra los predios colindantes

Las dimensiones de los aislamientos laterales y posteriores, según la altura propuesta en pisos, son las siguientes:

No. De pisos propuestos en la totalidad de la edificación	Dimensión única en la totalidad de la fachada	
	Aislamiento lateral (m)	Aislamiento Posterior (m)
1 a 3	3.00	3.00
4 a 6	4.00	5.00
7 a 9	6.00	6.50
10 a 12	8.50	9.00
13 o más	11.00	11.50

La altura se contabiliza desde el nivel del terreno o placa superior del sótano, placa superior de la plataforma, desde el empate volumétrico establecido en el numeral 13.1.2 del artículo 13 del Decreto 823 de 2019 o desde el volumen construido de once metros con cincuenta centímetros (11,50 metros) de altura adosado al linderos colindante, según el caso.

Para determinar el número de pisos que se ha de tener en cuenta para establecer el aislamiento exigido, se contabiliza en la altura por cada cuatro metros con veinte centímetros (4,20 metros) un piso. Si resulta en la altura de



REFERENCIA: 11001-5-21-0961

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-22-1857 FECHA: 13-JUNIO-2022

Por la cual se aprueba y se concede licencia de urbanización en la modalidad de Urbanización, para el predio denominado LA ESPERANZA LOTES 1-2-12-13-14 y simultáneamente se concede licencia de Construcción en las modalidades de Demolición Total, Obra Nueva y Propiedad Horizontal, para el proyecto arquitectónico del EDIFICIO LOFT 64, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana FR 15 64 B 11 (actual) lote 1, 2, 12, 13 y 14 de la manzana E de la Urbanización La Esperanza, se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizadora y constructor responsable, Alcaldía Local de Bautos Unidos.

la edificación fracción igual o mayor a un metro con cincuenta centímetros (1,50 metros), dicha fracción contabiliza como piso. (Ver Anexo Gráfico 14 del Decreto 823 de 2019).

#### 2.4.2. AISLAMIENTOS Y EMPATES ENTRE EDIFICACIONES

En virtud de lo dispuesto en el artículo 14º del Decreto 823 de 2019, cuando en mismo proyecto se propongan dos o más edificaciones aisladas, deben cumplirse las siguientes condiciones:

- Las edificaciones que se propongan sobre la plataforma o a nivel del terreno o placa superior del sótano, deben estar aisladas entre sí en una dimensión como mínimo equivalente a 1/3 de la altura en metros propuesta, en todo caso no menor a 5 metros.

Cuando las edificaciones presenten alturas diferentes, el aislamiento será calculado sobre el promedio de las alturas propuestas. La altura para el cálculo del aislamiento se debe contabilizar con la mayor dimensión presentada de la edificación desde la placa superior de la plataforma o del nivel del terreno o placa superior del semisótano o sótano. (Ver Anexo Gráfico 16 del Decreto 823 de 2019).

- Se permiten conexiones peatonales aéreas entre las edificaciones en hasta dos (2) pisos diferentes que no excedan 5,00 metros de ancho en planta, las cuales en ningún caso pueden estar proyectadas sobre los aislamientos laterales y posteriores establecidos en el Decreto 823 de 2019.

En caso de proponer dos conexiones peatonales aéreas en el mismo piso, estas deben estar aisladas como mínimo por

Page 22 de 20

15

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

REFERENCIA: 11001-5-21-0961

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-22-1857 FECHA: 13-JUNIO-2022

Por la cual se aprueba y se concede licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el predio denominado LA ESPERANZA LOTES 1-2-12-13-14 y simultáneamente se concede licencia de Construcción en las modalidades de Demolición Total, Obra Nueva y Propiedad Horizontal, para el proyecto arquitectónico del EDIFICIO LOFT 64, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana KR 13 64 B 11 (actual) lote 1, 2, 12, 13 y 14 de la manzana E de la Urbanización La Esperanza, se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y constructor responsable, Alcaldía Local de Barrios Unidos.

una distancia equivalente o mayor a 1/2 de la longitud de la fachada que tenga menor longitud entre las fachadas enfrentadas de las edificaciones que estén conectadas, y en todo caso no menor de 5 metros. (Ver Anexo Gráfico 17 del Decreto 823 de 2019).

c) Las edificaciones que se planteen sobre la plataforma no podrán tener una fachada mayor a 40 metros de ancho sobre cualquier espacio público. En estos casos, la fachada de las edificaciones se regirá por las siguientes disposiciones:

1. Cuando se proponga una edificación con una fachada (proyección en planta de todos sus puntos sobre el linderio resultante sobre cada frente) mayor a 40 metros; se deberá generar un retroceso de fachada como máximo a partir de los primeros 40 metros, en una distancia igual o mayor a 1/3 del fondo total de la edificación, tomados desde el paramento de construcción propuesto del plano de fachada inicial.

2. El retroceso debe generar como mínimo un vacío rectangular o cuadrado no construido desde el nivel superior de la plataforma o sótano o semisótano según el caso, cuyo lado mínimo sea igual o mayor a 1/3 del fondo total de la edificación.

3. No aplica para la plataforma las disposiciones de los numerales 14.3.1 y 14.3.2 del artículo 14 del Decreto 823 de 2019 (Ver Anexo Gráfico 18 del Decreto 823 de 2019).

d) El paramento de construcción propuesto no tiene que ser continuo, por lo cual se pueden generar retrocesos diferenciados en la volumetría propuesta. En estos casos, se cumplir, para cada sección del paramento, lo

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-22-1857 FECHA: 13-JUNIO-2022

Por la cual se aprueba y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el predio denominado LA ESPERANZA LOTES 1-2-12-13-14 y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Demolición Total, Obra Nueva y Propiedad Horizontal, para el proyecto arquitectónico del EDIFICIO LOFT 64, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana KR 15 04 8 11 (actual lote 1, 2, 12, 13 y 14 de la manzana E de la Urbanización La Esperanza, se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizadora y constructor responsable. Alcaldía Local de Barrios Unidos.

establecido en el numeral primero de este artículo, (Ver Anexo Gráfico 6 del Decreto 823 de 2019).

#### 2.4.3. AISLAMIENTOS CONTRA PREDIOS SEPARADOS POR ESPACIO PÚBLICO.

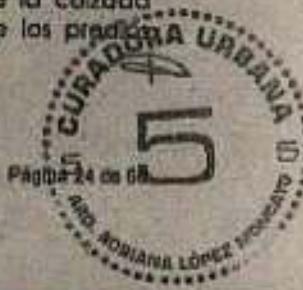
De conformidad con lo dispuesto en el artículo 15 del Decreto 823 de 2019, los aislamientos contra predios separados por espacio público se deben plantear de alguna de las dos formas en cada fachada (Ver Anexo Gráfico 18 del Decreto 823 de 2019):

- Un único aislamiento por fachada:

Se debe plantear un único aislamiento mínimo equivalente a 1/4 de la altura total propuesta en la fachada contada desde el nivel del terreno, todos los puntos de la fachada, incluidos los voladizos, salvo lo establecido en el artículo 11\* y en los numerales 22.3 y 22.4 del artículo 22 del Decreto 823 de 2019, deben cumplir con el aislamiento, según cada uno de los siguientes escenarios: (Ver Anexo Gráfico 19 del Decreto 823 de 2019):

a) Contra predios que hacen parte del ámbito de aplicación del Decreto 823 de 2019 que se encuentren separados por vías vehiculares intermedias o locales, cuya calzada vehicular existente tenga un ancho menor a 7 metros, el aislamiento se debe prever desde la proyección de 8.50 metros contados desde el eje de la calzada vehicular existente hacia el interior de los predios separados por espacio público.

- Dos aislamientos por fachada:



REFERENCIA: 11001-5-21-0961

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-22-1857 FECHA: 13-JUNIO-2022

Por la cual se aprueba y se concede licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el predio denominado **LA ESPERANZA LOTES 1-2-12-13-14** y simultáneamente se concede licencia de Construcción en las modalidades de Demolición Total, Obra Nueva y Propiedad Horizontal, para el proyecto arquitectónico del **EDIFICIO LOFT 64**, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana KR 15 64 B 11 (actual) lotes 1, 2, 12, 13 y 14 de la manzana E de la Urbanización La Esperanza, se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y constructor responsable. Alcaldía Local de Barrios Unidos.

- a) Se debe plantear un primer retroceso en fachada a partir de una altura equivalente a 2.5 veces el ancho del espacio público que separa los predios y a partir del punto más alto de la edificación sobre ese primer plano de fachada, cuando se proponga voladizo, corresponde al plano de fachada generado por el voladizo. A partir de la altura alcanzada en el primer plano de fachada se debe plantear un segundo retroceso mínima de 1/5 de la altura necesaria restante para alcanzar la altura total de la edificación según el cumplimiento de los demás cismamientos. El primer retroceso se debe plantear según cada uno de los siguientes escenarios (Ver Anexo Gráfico 20 del Decreto 823 de 2019).
- b) Contra los predios que hacen parte del ámbito de aplicación del Decreto 823 de 2019, que se encuentren separados por vías vehiculares intermedias o locales, cuya calzada vehicular existente tenga un menor a 7 metros, las edificaciones se deben aislar de la siguiente manera: la distancia que hay entre cada punto de la fachada, incluyendo cualquier elemento que se encuentre en la fachada, salvo lo establecido en el artículo 11 y en los numerales 22.3 y 22.4 del artículo 22 del presente Decreto, y su proyección hasta el nivel del terreno, debe ser igual o menor a 2.5 veces la distancia que hay entre dicha proyección y la proyección de 8.5 metros contados desde el eje de la calzada vehicular existente hacia el interior de los predios separados por espacio público.

## 2.5. HABITABILIDAD



REFERENCIA: 11001-5-21-0961

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-22-1857 FECHA: 13-JUNIO-2022

Por la cual se aprueba y se concede licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el predio denominado LA ESPERANZA LOTES 1-2-12-13-14 y simultáneamente se concede licencia de Construcción en las modalidades de Demolición Total, Obra Nueva y Propiedad Horizontal, para el proyecto arquitectónico del EDIFICIO LOFT 64, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana KR 13 04 B II (actual) lotes 1, 2, 12, 13 y 14 de la manzana E de la urbanización La Esperanza, se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizadora y constructor responsable. Alcaldía Local de Barrios Unidos.

Son condiciones de habitabilidad de conformidad con el artículo 16 del Decreto 823 de 2019, las siguientes:

- a) El área mínima de la vivienda será la que resulte de multiplicar el número de alcobas por quince (15) metros cuadrados.
- b) Iluminación y ventilación natural. En las viviendas, solamente baños, cocinas, depósitos y espacios de servicio localizados al interior de la vivienda podrán ventilarse por ductos. Los demás espacios deben ventilarse e iluminarse directamente desde el exterior a través de fachadas principales, laterales o posteriores o a través de patios.
- c) Patios. El lado mínimo de los patios se determinará de la siguiente manera:
  - Entre diferentes unidades de vivienda el lado mínimo es equivalente a un tercio (1/3) de la altura total de la edificación, en ningún caso inferior tres (3) metros.
  - Cuando la edificación contemple diferentes alturas, la altura para el cálculo de la dimensión de patio corresponde la altura de la edificación que enmarca el patio en más de uno de sus costados. Si ésta se encuentra dividida en dos o más alturas, se debe tomar la mayor altura. (Ver Anexo Gráfico 21 del Decreto 823 de 2019).
  - Debe plantearse desde el nivel superior de la placa de cubierta del sótano o del terreno según corresponda. En las edificaciones con múltiples usos que incluyan el residencial, los patios que se en los pisos superiores deben plantearse desde el nivel donde comienzan las unidades residenciales. En estos casos, para efectos de contabilizar el lado mínimo del patio al que se refiere el numeral 16.3.1 del presente artículo, la altura total de la edificación se contará desde

Página Baja 60

CURADURA URBANA

5



REFERENCIA: 11001-5-21-0961

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-22-1857 FECHA: 13-JUNIO-2022

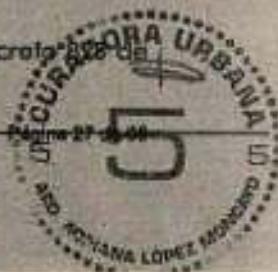
Por la cual se aprueba y se concede licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el predio denominado LA ESPERANZA LOTES 1-2-12-13-14 y simultáneamente se concede licencia de Construcción en las modalidades de Demolición Total, Obra Nuevo y Propiedad Horizontal, para el proyecto arquitectónico del EDIFICIO LOFT 64, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana AR 15 64 B 17 (actual) lote 1, 2, 12, 13 y 14 de la manzana E de la Urbanización La Esperanza, se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y constructor responsable. Alcaldía Local de Barrios Unidos.

el nivel del piso donde se debe el patio. Así mismo, cuando el proyecto plantea piso o pisos no habitables, la altura de la edificación para el cálculo de la dimensión mínima del patio no incluye este (os) niveles, siempre que el piso o pisos no habitable(s) esté(n) planteado(s) niveles inferiores a los pisos que contienen unidades residenciales. De lo contrario, contabilizará(n) dentro de la altura para el cálculo de la mínima del patio. (Ver Anexo Gráfico 22 del Decreto 823 de 2019).

- Cuando se planteen áreas de equipamiento comunitario privado cubierto y/o áreas de comercio y servicios en el sótano uno (1) de conformidad con lo establecido en el artículo 17º del Decreto 823 de 2019, el lado mínimo del patio debe ser igual o mayor a 1/2 de la altura contada desde el nivel del terreno a placa superior del sótano, hasta el nivel del sótano en el cual se proponga dicha área, en todo caso debe ser igual o mayor a tres (3) metros. El área del patio sirve a máximo un área equivalente a menor a 10 veces el área del patio. (Ver Anexo Gráfico 23 del Decreto 823 de 2019).
- Para determinar la altura de cálculo del lado mínimo de los patios no se incluyen los elementos de remate sobre cubierta establecidos en el artículo 10º del Decreto 823 de 2019. Cuando se plantea cerramiento en la placa superior del último piso que enmarca el patio, éste no contabiliza dentro de la altura de cálculo; lo anterior aplica tanto para patios propuestos pisos superiores, como para patios propuestos en el primer sótano.

#### 2.6. VOLADIZOS

En referencia a los voladizos el artículo 17º del Decreto 823 de 2019 señala:



REFERENCIA: 11001-5-21-0961

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-22-1857 FECHA: 13-JUNIO-2022

Por la cual se aprueba y se concede licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el predio denominado LA ESPERANZA LOTES 1-2-12-13-14 y simultáneamente se concede licencia de Construcción en las modalidades de Demolición Total, Obra Nueva y Propiedad Horizontal, para el proyecto arquitectónico del EDIFICIO LOFT 64, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana KR 15 64 B 11 (actual) lotes 1, 2, 12, 13 y 14 de la manzana E de la urbanización La Esperanza, se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizadora y constructor responsable, Alcaldía Local de Barrios Unidos.

Se permiten voladizos sobre las vías vehicular (Carrera 15, Carrera 15A y Calle 65A) y demás espacios públicos, a partir de una altura mínima cuatro metros (4,00 metros), tomados desde el nivel del terreno.

Las dimensiones máximas permitidas están determinadas de acuerdo con el porcentaje de fachada que se plantee con voladizo según lo establecido a continuación:

Sobre las vías de la malla vial intermedia y local:

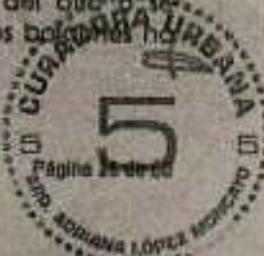
% de área de fachada con voladizo	Dimensión máxima de voladizo
Hasta el 100%	1,00 m
Hasta el 50%	1,80 m

a) El área de fachada sobre la cual se calcula el porcentaje permitido corresponde al área de fachada contada desde la altura a partir de la cual se puede plantear el voladizo. Los balcones o terrazas propuestas que se proyecten sobre las vías públicas contabilizan como voladizo.

En todo caso, se debe elegir por una sola opción de porcentaje propuesto por fachada, por lo tanto, no se permite la combinación de porcentajes en una sola fachada. (Ver Anexo Gráfico 24 del Decreto 823 de 2019).

b) Cuando se planteen balcones abiertos piso a piso de forma traslapada evitando que quede uno encima del otro o se planteen cada dos pisos, el 60% del área de los balcones no contabilizará dentro del índice de construcción.

#### 8.7. ANTEJARDINES



REFERENCIA: 11001-5-21-0961

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-22-1857 FECHA: 13-JUNIO-2022

Por lo cual se aprueba y se concede licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el predio denominado **LA ESPERANZA LOTES 1-2-12-13-14** y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Demolición Total, Obra Nueva y Propiedad Horizontal, para el proyecto arquitectónico del **EDIFICIO LOFT 64**, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana KR 15 64 B 11 (actual) lote 1, 2, 12, 13 y 14 de la manzana E de la Urbanización La Esperanza, se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y constructor responsable. Alcaldía Local de Barrios Unidos.

No se exige antejardín según desarrollo de costado de manzana.

Cuando se proponga la construcción retrocedida del paramento de normativo, el espacio libre generado entre el linderó resultante o paramento de construcción normativo y el paramento de construcción propuesta, en el nivel de acceso peatonal frente al espacio público, debe ser tratado en material duro, continuo con un diseño uniticado con el andén, sin obstáculos ni desniveles para el peatón con respecto al nivel del andén, en del 50% del área, sobre la cual se permite arborización. El área restante podrá ser empradizada, arborizada y/o con un tratamiento paisajístico. No se permite el cerramiento de estas áreas.

## 2.8. CERRAMIENTOS

Los cerramientos deben cumplir con las siguientes condiciones:

- No se permite el cerramiento contra espacio público de las áreas libres privadas en el nivel del andén del predio resultante.
- Cuando la edificación o plataforma se deba aislar de conformidad con lo establecido en el numeral 13.2.3 y en el numeral 13.2 del artículo 13º del Decreto Distrital 823 de 2019, se permite el cerramiento contra predios vecinos mediante muro con altura máxima de 2.50 m sobre el nivel natural del terreno o placa superior del sótano.
- Cuando la edificación o plataforma se deba plantear contra el linderó del colindante de conformidad con lo establecido en los numerales 13.1.1 y 13.1.2 del artículo 13º del Decreto Distrital 823 de 2019, se permite el cerramiento de las áreas libres volumen de la edificación, con elementos que eviten la servidumbre de vía a una máxima de 1,90 metros. Dicho cerramiento no hace parte



REFERENCIA: 11001-5-21-0961

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-22-1857 FECHA: 13-JUNIO-2022

Por la cual se aprueba y se concede licencia de urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el predio denominado LA ESPERANZA LOTES 1-2-12-13-14 y simultáneamente se concede licencia de Construcción en las modalidades de Demolición Total, Obra Nueva y Propiedad Horizontal, para el proyecto arquitectónico del EDIFICIO LOFT 64; a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana KR 15-64-B 11 (actual) lotes 1, 2, 12, 13 y 14 de la manzana E de la Urbanización La Esperanza, se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizadora y constructor responsable. Alcaldía Local de Barrios Unidos.

del empate lateral, ni del volumen adosado al fáncero lateral con una altura de 1,50 metros.

- d) Se permite encerrar las demás áreas libres generadas en pisos distintos al mediante elementos con una altura mínima de 1,20 metros, contados desde el nivel de la placa que no constituyen elemento volumétrico que sea contabilizarse para efectos del aislamiento respectivo. Los patios que se propongan de conformidad con lo establecido el numeral 19.3 del artículo 19º del Decreto Distrital 823 de 2019, podrán encerrarse en el nivel del andén o placa superior del sótano o semisótano mediante elementos con una altura mínima de 1,20 metros. Dicha cerramiento no contabiliza dentro de la altura de cálculo para determinar el lado mínimo del patio.
- e) En todo caso los cerramientos planteados deben cumplir con las normas colombianas que apliquen según el caso.

### 3. ESTACIONAMIENTOS

Según lo dispuesto en el artículo 391, el CUADRO ANEXO N° 4 y pliego N° 29 del Decreto Distrital 190 de 2004, la exigencia mínima de estacionamientos privados y de visitantes debe tener en cuenta que el predio se encuentra en el Sector de Demanda B, y su exigencia será la establecida el Cuadro Anexo N° 4 - "Exigencia General de Estacionamientos por Uso" para el uso de Vivienda y Comercio Vecinal A, se exige.

#### VIVIENDA:

PRIVADOS	1 x 6 VIVIENDAS
VISITANTES	1 x 15 VIVIENDAS

#### COMERCIO VECINAL A

PRIVADOS	1 x 250 m <sup>2</sup>
----------	------------------------



Página 30 de 60

 <b>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.</b> <b>SECRETARÍA DE HÁBITAT</b>	<b>SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA</b> <b>ESPECIFICACIONES TÉCNICAS</b> <b>RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA EL ANUNCIO Y/O ENAJENACIÓN</b> <b>DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA</b>		<b>FECHA:</b> <b>M-10-2024</b> <b>CÓDIGO:</b> <b>PM05-FO124</b> <b>VERSIÓN 7</b>
---	--	--	--

**1. IDENTIFICACIÓN**

**PROYECTO:** \_\_\_\_\_ **64 estorras**  
**ESTRATO:** \_\_\_\_\_ **3** **No. de unidades de vivienda:** \_\_\_\_\_ **186**  
**DIRECCIÓN:** \_\_\_\_\_  
**CONSTRUCTORA:** \_\_\_\_\_ **64 ESTORIAS CONSTRUCCIONES S.A.S.**  
**FECHA (dd-mm-aa):** \_\_\_\_\_ **17/09/2025**

**2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO**

**2.1. ¿El proyecto opta por los incentivos del decreto 582 del 2023?**  
 En caso de responder 'sí' a la pregunta anterior indique el sistema de certificación mediante el cual demostrará el cumplimiento de los incentivos ofrecidos.

 **SI**    **NO**

**2.2. ¿La edificación está ubicada en el Mapa EC-U-5.2 ÁREAS DE ACTIVIDAD Y USOS DEL SUELO en zonas de la ciudad correspondientes a: Grandes Servicios Metropolitanos, Estructurante Receptores de Actividades Económicas, Estructurante Receptores de Vivienda Interés Social sobre corredores viales cuyo nivel de ruido ambiente durante el período nocturno sea superior a 75.1 dB(A) de acuerdo con el Mapa Estratégico de Ruido (MER)?**

 **SI**    **NO**

**2.3. ¿El predio se encuentra íntegro en la zona influencia indirecta del aeropuerto?**  
 En caso de responder 'sí', se debe presentar un estudio acústico específico, que garantice el control de ruidos por intrusión, garantizando que el nivel de ruido de fondo (Lefq) en las habitaciones, no supere los valores dados por la curva NC-35.

 **SI**    **NO**

**2.4. ¿El predio se encuentra íntegro parcial e íntegramente en las siguientes áreas de influencia?**  
 500 metros medidas desde las bocas de las Reservas Distritales de Humedal  
 500 metros medidas desde las bocas de la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá.  
 200 metros medidas desde las bocas de los Parques Distritales Ecológicos de Montaña.  
 Verificar estos elementos de la estructura ecológica principal en el mapa "C. G-3.2 Estructura ecológica principal"

 **SI**    **NO**

**2.5. ¿El predio se encuentra en una zona categorizada de amenaza Alta y Media en el siguiente mapa "CU-L1.1.4 Amenaza por encharcamiento en suelo urbano y de expansión"?**

 **SI**    **NO**

**2.6. ¿El valor por ciento (10%) del presupuesto de los materiales (sin incluir mano de obra y equipos), cumple con uno o varios de los siguientes atributos?**

 **SI**    **NO**

Selección de qué tipos:

\* Materiales producidos por empresas catalogadas como Negocios Verdes según el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible

\* Materiales primas extraídas en un radio de 500 km tomando como centro el proyecto

\* Productos o Materiales que cuentan con el Sello Ambiental Colombiano (SAC)

\* Materiales con sustancias recicladas pre consumo y post consumo

\* Pintura para espacios interiores con los siguientes niveles de contenidos orgánicos volátiles: Pintura Mate: < 50 g/L, Pintura Brillante: < 100 g/L, Pintura Brillo Alto: < 150 g/L

\* Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO14025 en categorías

\* Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO14025 en sección estructurales

\* Materiales que cuentan con Análisis de Ciclo de Vida al menos con alcance Cuna a Puerta de acuerdo con la ISO 14044

\* Materiales que cumplen estándares sociales y ambientales tipo: Reporte GRI, B Corporation, Empresa B+, ISO 14001, ISO 26000 o es signatario de iniciativas tipo Pacto Global, Protocolo de Manufactura OCDE, Net Zero Carbon Building Commitment entre otros.

**2.7. CIMENTACIÓN**

Descripción técnica y materiales utilizados:

Pilotes pre excavados fundidos in situ que trabajan por fricción

**2.8. PILOTES**

**SI**    **NO**

Tipo de pilotaje utilizado:

Pilotes pre excavados fundidos in situ que trabajan por fricción

## 2.9. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:

Sistema industrializado

## 2.10. MAMPSTERIA

## 2.10.1. LADRILLO A LA VISTA

 SI  NO

Tipo de ladrillo y localización:

Ladrillo perforación vertical impermeabilizado color según diseño arquitectónico, en fachada

Bloque perforación vertical impermeabilizado color según diseño arquitectónico, borde placa en concreto a la vista.

## 2.10.2. BLOQUE

 SI  NO

Tipo de bloque y localización:

Bloque perforación vertical impermeabilizado color según diseño arquitectónico, borde placa en concreto a la vista.

Bloque perforación vertical impermeabilizado color según diseño arquitectónico, borde placa en concreto a la vista.

## 2.10.3. OTRAS DIVISIONES

 SI  NO

Tipo de división y localización:

## 2.11. PAÑETES

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

Todos los apartamentos se entregan en obra gris o obra negra dependiendo de si el cliente decide acceder a un descuento de no acabados.

## 2.12. VENTANERIA

ALUMINIO

 SI NO

LAMINA COLD ROLLED

 SI  NO

P.V.C.

 SI NO

OTRA

 SI  NO

Cristal

Descripción del tipo de ventanería a utilizar en las habitaciones (especificar vidrio y marco):

Exterior del vidrio

Tipo primavera 2 vidrio crudo marco aluminio pintado color negro

4mm

## 2.13. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:

Pared: Segun Diseño arquitectónico. Pintura: Seles paredes según diseño arquitectónico Ladrillo a la Vista, ladrillo prensado impermeabilizado color según diseño arquitectónico, borde placa en concreto a

## 2.14. PESOS ÁREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:

Placa fundida en concreto, tipo de acabado según diseño arquitectónico (por proceso constructivo puede presentar simosidades)

## 2.15. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:

Concreto

Cubierta Verde

 SI  NO

Porcentaje del área de cubierta verde

## 2.16. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:

Concreto salin ningún tipo de acabado

## 2.17. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:

No aplica

## 2.18. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:

En concreto

## 2.19. GESTIÓN DEL AGUA LLUVIA

La gestión del agua lluvia del lote se implementó según el cumplimiento de la NS-085 "Criterios de diseño de sistemas de alcantarillados"

 SI  NO

## 2.20. PROTECCIÓN DE AVIFAUNA

En la planeación del proyecto se tuvo en cuenta la Guía de arquitectura amigable con las aves y los murciélagos de la Secretaría Distrital de Ambiente?

 SI  NO

**3. EQUIPOS Y DOTACIÓN**

			Características:
3.1. ASCENSOR	<input type="checkbox"/> SÍ	<input type="checkbox"/> NO	para 8 personas
3.2. VIDEO CÁMARAS	<input type="checkbox"/> SÍ	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS	<input type="checkbox"/> SÍ	<input type="checkbox"/> NO	de brazo eléctrico
3.4. PARQUE INFANTIL	<input type="checkbox"/> SÍ	<input type="checkbox"/> NO	según diseño arquitectónico
3.5. SALÓN COMUNAL	<input type="checkbox"/> SÍ	<input type="checkbox"/> NO	con acabados según diseño arquitectónico
3.6. GIMNASIO	<input type="checkbox"/> SÍ	<input type="checkbox"/> NO	con acabados según diseño arquitectónico y dotado parcialmente
3.7. SAUNA	<input type="checkbox"/> SÍ	<input type="checkbox"/> NO	
3.8. TURCOS	<input type="checkbox"/> SÍ	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
3.9. PISCINA	<input type="checkbox"/> SÍ	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS	<input type="checkbox"/> SÍ	<input type="checkbox"/> NO	1 parqueo para minusvalidos
3.11. PARQUEO VISITANTES	<input type="checkbox"/> SÍ	<input type="checkbox"/> NO	34 parqueos de visitantes
3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA	<input type="checkbox"/> SÍ	<input type="checkbox"/> NO	para zonas comunes
3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	<input type="checkbox"/> SÍ	<input type="checkbox"/> NO	según diseño eléctrico

**4. ESPECIFICACIONES DE LAS ÁREAS PRIVADAS**

4.1. CALIDAD DEL AIRE: ¿Todos los espacios ocupados se ventilan de forma natural o mecánica garantizando los caudales mínimos de renovación de aire según la NTC 5183 o ASHRAE 62.1 y/o la norma que le modifique o sustituya?

4.2. CONFORT TÉRMICO: ¿En las mazas exteriores de fachadas internas y externas se garantiza una transmisión térmica menor o igual a 2.5 W/m<sup>2</sup>°K?

4.3. CONFORT ACÚSTICO: ¿Se garantiza que en el interior de las habitaciones de las viviendas un nivel inferior a 40 dB a la curva NC 25?

**4.4. CARPINTERÍA**

4.4.1. CLOSET  SÍ  NO Características y materiales a utilizar:

4.4.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS  SÍ  NO Características y materiales a utilizar:

4.4.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL Características y materiales a utilizar:  
en melamínico imitación madera

4.5. ACABADOS PISOS Materiales a utilizar:  
4.5.1. ZONAS SOCIALES enchape según diseño  
4.5.2. HALLS enchape según diseño  
4.5.3. HABITACIONES enchape según diseño  
4.5.4. COCINAS enchape según diseño  
4.5.5. PATIOS enchape según diseño

4.6. ACABADOS MUROS EXTERIORES Materiales a utilizar:  
ladrillo a la vista y paños en paquete con pintura tipo coraza

4.7. ACABADOS MUROS Materiales a utilizar:  
4.7.1. ZONAS SOCIALES estuco y pintura  
4.7.2. HABITACIONES sin ningún tipo de acabado  
4.7.3. COCINAS sin ningún tipo de acabado  
4.7.4. PATIOS no aplica

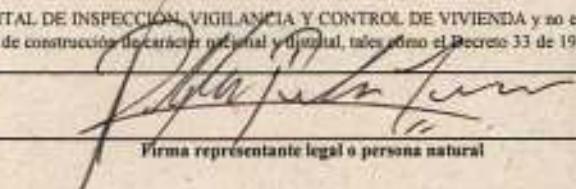
4.8. COCINAS Características:  
4.8.1. HORNO  SÍ  NO  
4.8.2. ESTUFA  SÍ  NO  
4.8.3. MUEBLE  SÍ  NO  
4.8.4. MESÓN  SÍ  NO  
4.8.5. CALENTADOR  SÍ  NO  
4.8.6. LAVADERO  SÍ  NO  
4.8.7. TRES (3) CANECAS CADA UNA DE 20 LITROS PARA SEPARACIÓN DE RESIDUOS INCORPORADOS EN MUEBLE  SÍ  NO

<b>4.9. BAÑOS</b>				<b>Características</b>		
4.9.1. MUEBLE	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO				
4.9.2. ENCHAPE PISO	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO				
4.9.3. ENCHAPE PARED	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO				
4.9.4. DIVISIÓN BAÑO	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO				
4.9.5. ESPEJO	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO				
4.9.6. SANITARIO AHORRADOR	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO				
4.9.7. GRIFERIA LAVAMANOS AHORRADOR	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	Detalle del consumo Litros por Descarga			
4.9.8. GRIFERIA LAVAPLATOS AHORRADOR	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI			
4.9.9. DUCHA AHORRADORA	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI			
4.9.10. DUCHA AHORRADORA	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI			
<b>4.10. ILUMINACION</b>				<b>Características</b>		
4.10.1. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS INTERIORES	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO				
4.10.2. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS EXTERIORES	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO				
4.10.3. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS COMUNES	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO				
4.10.4. ILUMINACION TIPO LED EN CIRCULACIONES Y PARQUEADEROS	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO				
4.10.5. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN ZONAS COMUNES	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Temporizador	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO	Sensor	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO
4.10.6. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN CIRCULACIONES	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Temporizador	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO	Sensor	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO
4.10.7. SISTEMA DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN ZONAS EXTERIORES Y PARQUEADEROS	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Temporizador	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO	Sensor	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO
<b>4.11. ILUMINACION NATURAL</b>	(Cumple con el capítulo 410.2.2 del RETIPLAP para las espacios regularmente ocupados)			<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO		
4.11.1. HABITACION	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Características:			
4.11.2. ESTUDIO	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Según la hora del día			
4.11.3. ZONA SOCIAL	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Según la hora del día			
			Según la hora del día			

**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 indiquen las nuevas especificaciones ante la DIRECCIÓN DISTRITAL DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA.

Se precisa que este formato podrá ser tenido en cuenta por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, cuando se compruebe desajustamientos de acabados y/o deficiencias constructivas.

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



Firma representante legal o persona natural



# Superintendencia Financiera de Colombia

240

La validez de este documento puede verificarse en la página [www.superfinanciera.gov.co](http://www.superfinanciera.gov.co) con el número de PIN

**Certificado Generado con el Pin No: 5685028119865051**

Generado el 01 de septiembre de 2025 a las 16:37:04

## ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN

EL SECRETARIO GENERAL

En ejercicio de las facultades y, en especial, de la prevista en el artículo 11.2.1.4.58 numeral 10 del decreto 2555 de 2010, modificado por el artículo 3 del decreto 1848 de 2016.

### CERTIFICA

**RAZÓN SOCIAL: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. pudiendo utilizar la sigla "FIDUDAVIVIENDA S.A."**

**NIT: 800182281-5**

**NATURALEZA JURÍDICA:** Sociedad Comercial Anónima De Carácter Privado Entidad sometida al control y vigilancia por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia.

**CONSTITUCIÓN Y REFORMAS:** Escritura Pública No 7940 del 14 de diciembre de 1992 de la Notaría 18 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA), bajo la denominación FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.

Resolución S.F.C. No 1709 del 28 de septiembre de 2006. La Superintendencia Financiera autoriza la cesión parcial de activos, pasivos y contratos, consistente en la cesión de los negocios fiduciarios de la Fiduciaria Superior S.A. a la Fiduciaria Davivienda S.A.

Escríptura Pública No 1802 del 25 de abril de 2012 de la Notaría 73 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA), modifica su razón social de FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. por la de FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., pudiendo utilizar la sigla "FIDUDAVIVIENDA S.A."

Resolución S.F.C. No 1849 del 14 de noviembre de 2012, la Superintendencia Financiera de Colombia no objeta la operación de fusión propuesta, en virtud de la cual FIDUCIARIA CAFETERA S.A. se disuelve sin liquidarse para ser absorbida por FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., protocolizada mediante escritura pública 5440 del 11 de diciembre de 2012 Notaría 47 de Bogotá. Así mismo, se protocoliza la escisión de FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. surgiendo una nueva sociedad "Negocios E Inversiones Bolívar S.A.S" (entidad no vigilada),

Escríptura Pública No 5440 del 11 de diciembre de 2012 de la Notaría 47 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). La sociedad tendrá su domicilio principal en la ciudad de Bogotá y podrá establecer Sucursales y Agencias de conformidad con los presentes estatutos

Resolución S.F.C. No 1312 del 20 de octubre de 2016, la Superintendencia Financiera no objeta la adquisición del 100% de las acciones de Seguridad Compañía Administradora de Fondos de Inversión S.A. por parte de Fiduciaria Davivienda S.A., protocolizada mediante escritura pública 5769 del 28 de octubre de 2016 Notaría 73 de Bogotá

**AUTORIZACIÓN DE FUNCIONAMIENTO:** Resolución S.B. 5413 del 30 de diciembre de 1992

**REPRESENTACIÓN LEGAL:** La sociedad tendrá un Presidente y cinco suplentes personales elegidos por la Junta Directiva, quienes ejercerán la representación legal de la Sociedad. La Junta Directiva podrá designar representantes legales especiales en algunos aspectos particulares, entre otros, para efectos judiciales.

**FUNCIONES DEL PRESIDENTE Y SUS SUPLENTES:** Serán funciones del Presidente y de sus suplentes, las siguientes: a) Representar a la Sociedad, judicial o extrajudicialmente como persona jurídica; b) Cumplir y hacer cumplir las decisiones de la Asamblea General y de la Junta Directiva; c) Constituir apoderados judiciales y extrajudiciales para representar la sociedad en determinados actos; d) Nombrar y remover todos los empleados de la sociedad cuyo nombramiento no corresponda a otro organismo de la misma; e) Presentar anualmente a la Asamblea General con más de quince (15) días hábiles por lo menos de anticipación a la próxima reunión ordinaria y a la Junta Directiva todos los informes que ellas le exijan sobre la marcha de la sociedad y elaborar

Calle 7 No. 4 - 49 Bogotá D.C.  
Conmutador: (571) 5 94 02 00 5 94 02 01  
[www.superfinanciera.gov.co](http://www.superfinanciera.gov.co)

223



# Superintendencia Financiera de Colombia

241

La validez de este documento puede verificarse en la página [www.superfinanciera.gov.co](http://www.superfinanciera.gov.co) con el número de PIN

Certificado Generado con el Pin No: 5685028119865051

Generado el 01 de septiembre de 2025 a las 16:37:04

## ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN

los proyectos de cuentas, balances y distribución de utilidades que la Junta Directiva ha de presentar a la Asamblea General; f) Celebrar y ejecutar todos los actos o contratos comprendidos dentro del objeto social; g) Ejecutar todas las operaciones en que la Sociedad haya de ocuparse, sujetándose a los estatutos y a las decisiones de la Asamblea General de Accionistas y de la Junta Directiva. h) Tomar todas las medidas y celebrar los actos y contratos relativos a los bienes que integran cualesquiera de los patrimonios fideicomitidos, pudiendo obrar libremente en cuanto que tales medidas o negocios no excedan los límites fijados por el Consejo de Administración correspondientes a tal fideicomiso, si lo hubiere o a las instrucciones de manejo de los patrimonios fideicomitidos; i) Renunciar a la gestión de un determinado fideicomiso por parte de la sociedad, previa autorización de la Junta Directiva y con el cumplimiento de los requisitos legales señalados para el efecto; j) Practicar el inventario de los bienes fideicomitidos, prestar las cauciones y tomar las medidas de carácter conservativo sobre los mismos en los casos a que haya lugar; k) Proteger, administrar y defender los bienes de la sociedad y los patrimonios o bienes que se le hayan confiado, contra actos de terceros, del beneficiario y aun del mismo contribuyente; l) Pedir instrucciones al Superintendente Financiero cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de las obligaciones de la sociedad o cuando deba apartarse de las autorizaciones contenidas en el acto constitutivo, cuando así lo exijan las circunstancias. m) Dar cumplimiento a la finalidad o finalidades previstas para cada uno de los patrimonios fideicomitidos, y procurar el mayor rendimiento de los bienes que integran los mismos; n) Informar a la Junta Directiva de la compañía sobre la marcha de los fideicomisos y tomar todas las medidas necesarias para la protección de los bienes fideicomitidos; o) Ejercer las demás funciones que le asignen o deleguen la Asamblea General o la Junta Directiva. p) Informar a los accionistas o miembros de la Junta Directiva el sentido de la decisión tomada a través de comunicación escrita de los accionistas o de los miembros de Junta Directiva según el caso, dentro de los cinco (5) días siguientes a la recepción de los documentos en que se exprese el voto, en los casos previstos en los párrafos de los artículos décimo tercero y vigésimo primero; q) Suscribir las actas junto con el secretario, en el caso de reuniones no presenciales de Asamblea y Junta Directiva, las cuales deberán elaborarse y asentarse en el libro respectivo, dentro de los treinta (30) días siguientes a aquél en que concluyó el acuerdo; r) Realizar los esfuerzos conducentes al adecuado desarrollo del objeto social. s) Velar por el estricto cumplimiento de las disposiciones legales o estatutarias. t) Velar porque se permita la adecuada realización de las funciones encomendadas a la Revisoría Fiscal, u) Guardar y proteger la reserva comercial e industrial de la sociedad, v) Abstenerse de utilizar indebidamente información privilegiada, w) Dar un trato equitativo a todos los socios y respetar el ejercicio del derecho de inspección de todos ellos, x) Abstenerse de participar por sí o por interpuesta persona en interés personal o de terceros, en actividades que impliquen competencia con la sociedad o en actos respectos de los cuales exista conflicto de intereses, salvo autorización expresa de la Asamblea de Accionistas, y) Ordenar la creación o clausura de sucursales o agencias de la sociedad, z) Constituir mandatarios que representen a la sociedad en determinados negocios judiciales y extrajudiciales. (Escritura Pública 5440 del 11 de diciembre de 2012 Notaria 47 de Bogotá D.C.)

Que ejercen la representación legal de la entidad y han sido registradas las siguientes personas:

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Karol Wendy Avendaño Dicelis Fecha de inicio del cargo: 07/07/2022	CC - 52382408	Presidente
Luis Alberto Chaparro Sánchez Fecha de inicio del cargo: 29/05/2014	CC - 11310780	Suplente del Presidente (Sin perjuicio de lo dispuesto en el)



# Superintendencia Financiera de Colombia

242

La validez de este documento puede verificarse en la página [www.superfinanciera.gov.co](http://www.superfinanciera.gov.co) con el número de P/N

Certificado Generado con el Pin No: 5685028119865051

Generado el 01 de septiembre de 2025 a las 16:37:04

## ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Maria Paula Del Portillo González	CC - 1032441007	Suplente del Presidente
Fecha de inicio del cargo: 23/05/2025		
Cindy Carolina Mondragon Parada	CC - 1032382072	Suplente del Presidente -(Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 164 del Código de Comercio, con información radicada con el número 2025002710-000 del día 10 de enero de 2025, que con documento del 3 de diciembre de 2024 renunció al cargo de Suplente del Presidente y fue aceptada por la Junta Directiva Acta No. 401 del 19 de diciembre de 2024. Lo anterior de conformidad con los efectos establecidos por la Sentencia C-621 de julio 29 de 2003 de la Constitucional)
Fecha de inicio del cargo: 03/08/2023		

*CERTIFICADO VÁLIDO EMITIDO POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA*

273



# Superintendencia Financiera de Colombia

243

La validez de este documento puede verificarse en la página [www.superfinanciera.gov.co](http://www.superfinanciera.gov.co) con el número de PIN

Certificado Generado con el Pin No: 5685028119865051

Generado el 01 de septiembre de 2025 a las 16:37:04

## ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Thaisa Aurora Carolina Cabra Torres Fecha de inicio del cargo: 11/12/2012	CC - 52046882	Suplente del Presidente (Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 164 del Código de Comercio, con información radicada con el número 2018132243-000 del día 5 de octubre de 2018, la entidad informa que con documento del 3 de septiembre de 2018 renunció al cargo de Suplente del Presidente fue aceptada por la Junta Directiva en acta 317 del 27 de septiembre de 2018. Lo anterior de conformidad con los efectos establecidos por la Sentencia C-621 de julio 29 de 2003 de la Constitucional).
Cristina Iragorri Valencia Fecha de inicio del cargo: 01/02/2013	CC - 39778325	Suplente del Presidente
Martha Yolanda Ladino Barrera Fecha de inicio del cargo: 01/02/2013	CC - 52148747	Suplente del Presidente
Jesús Mauricio Rojas Ortiz Fecha de inicio del cargo: 14/04/2016	CC - 80441594	Suplente del Presidente (Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 164 del Código de Comercio, con información radicada con el número 2023055883-000 del día 23 de mayo de 2023 que con documento del 10 de abril de 2023 renunció al cargo de Suplente del Presidente y fue

236



# Superintendencia Financiera de Colombia

240

La validez de este documento puede verificarse en la página [www.superfinanciera.gov.co](http://www.superfinanciera.gov.co) con el número de PIN

Certificado Generado con el Pin No: 5685028119865051

Generado el 01 de septiembre de 2025 a las 16:37:04

## ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Carolina Cevallos Castillo Fecha de inicio del cargo: 15/11/2018	CC - 52419853	Suplente del Presidente
Fernando Sarmiento Ciales Fecha de inicio del cargo: 15/05/2023	CC - 80503052	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Clara Inés Gómez Durán Fecha de inicio del cargo: 10/01/2013	CC - 39694574	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Lina María Rojas Marin Fecha de inicio del cargo: 21/03/2024	CC - 43627613	Representante Legal para Asuntos Comerciales

**NASLY JENNIFER RUIZ GONZALEZ**  
**SECRETARIA GENERAL**

"De conformidad con el artículo 12 del Decreto 2150 de 1995, la firma mecánica que aparece en este texto tiene plena validez para todos los efectos legales."

237

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 13 de agosto de 2025 Hora: 17:24:56  
Recibo No. AB25308036  
Valor: \$ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B253080363C9BF

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

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

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: GRUPO ACCANTO S.A.S  
Nit: 900799428 2 Administración : Dirección Seccional  
De Impuestos De Bogotá  
Domicilio principal: Bogotá D.C.

MATRÍCULA

Matrícula No. 02526954  
Fecha de matrícula: 12 de diciembre de 2014  
Último año renovado: 2025  
Fecha de renovación: 18 de marzo de 2025  
Grupo NIIF: Grupo II.

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Calle 93B # 18 - 12 Oficina 501  
Municipio: Bogotá D.C.  
Correo electrónico: contabilidad@grupoaccanto.com.co  
Teléfono comercial 1: 8058140  
Teléfono comercial 2: 3473140  
Teléfono comercial 3: No reportó.

Dirección para notificación judicial: Calle 93B # 18 - 12 Oficina 501  
Municipio: Bogotá D.C.  
Correo electrónico de notificación: contabilidad@grupoaccanto.com.co  
Teléfono para notificación 1: 8058140  
Teléfono para notificación 2: 3473140  
Teléfono para notificación 3: No reportó.

La persona jurídica SI autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Procesos y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.



CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 13 de agosto de 2025 Hora: 17:24:56  
Recibo No.: AB253080363C9RF  
Valor: \$ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B253080363C9RF

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

CONSTITUCIÓN

Por Documento Privado del 9 de diciembre de 2014 de Accionista Único, inscrito en esta Cámara de Comercio el 12 de diciembre de 2014, con el No. 01893312 del Libro IX, se constituyó la sociedad de naturaleza Comercial denominada GRUPO ACCANTO S.A.S.

TÉRMINO DE DURACIÓN

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

OBJETO SOCIAL

La sociedad podrá ejecutar cualquier actividad comercial o civil licita sin limitación alguna y, en especial, pero sin limitarse a tales actividades, desarrollará las siguientes: 1) La cotización, administración, compra, venta, permuta, subasta y comercialización de bienes inmuebles y muebles; prestación de servicios relacionados con los negocios asociados a la propiedad raíz, la inversión de activos de la sociedad en bienes mueble o inmuebles. 2) La prestación de servicios de consejería, consultoría y asesoría a personas naturales o jurídicas nacionales y extranjeros, de cualquier tipo 3) La realización de todo tipo de actividades relacionadas con el negocio de la construcción e inversión en proyectos constructivos de cualquier naturaleza. 4) La suscripción, adquisición, enajenación o inversión en títulos valores y en general títulos de toda naturaleza, en acciones (ya sean ordinarias o privilegiadas), con o sin derecho a voto, o con dividendo preferencial en bonos convertibles en acciones, bonos ordinarios y en general, en todo tipo de valores de renta fija emitidos por entidades privadas, públicas o mixtas. 5) La participación en el capital de otras sociedades, ya sea como socio o accionista. 6) La ejecución de actividades y negocios en el ramo de la finca raíz de cualquier índole, tales como la administración, promoción, intermediación, corretaje, construcción, compra y venta de inmuebles de toda clase por su propia cuenta y por cuenta de terceros. Arrendamiento de finca raíz, avalúo y peritazgos de la propiedad. Inmuebles y en general todos los negocios relacionados con

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 13 de agosto de 2025 Hora: 17:24:56  
Recibo No. AR253080363C999  
Valor: \$ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN R253080363C999

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

ésta, la construcción, promoción, administración, comercialización de proyectos inmobiliarios de toda clase; administración, comercialización, inversión o explotación bajo cualquier modalidad de tales bienes, de derechos, títulos o participaciones de los mismos o de cualquier otro tipo de bien o derecho, así como la administración y explotación de dichas inversiones; el desarrollo, promoción y ejecución de proyectos de cualquier tipo, en cualquier sector, incluido pero no limitado a, proyectos u operaciones hoteleros, industriales, de construcción, de proyectos financieros e inmobiliarios, etc., pudiendo participar en ellos como propietario, socio, accionista asociado, financiador, asesor, operador o bajo cualquier otra modalidad, tanto a nivel nacional como extranjero. En todo caso, la sociedad podrá ejecutar cualquier actividad licita sin limitación alguna. La sociedad no podrá constituirse como garante, ni fiadora de obligaciones distintas de las suyas propias, sino con la aprobación previa de la Asamblea de Accionistas.

**CAPITAL**

\* CAPITAL AUTORIZADO \*

Valor : \$1.000.000.000,00  
No. de acciones : 1.000.000.000,00  
Valor nominal : \$1,00

\* CAPITAL SUSCRITO \*

Valor : \$593.670.831,00  
No. de acciones : 593.670.831,00  
Valor nominal : \$1,00

\* CAPITAL PAGADO \*

Valor : \$593.670.831,00  
No. de acciones : 593.670.831,00  
Valor nominal : \$1,00

**REPRESENTACIÓN LEGAL**

La sociedad tendrá un Gerente quien será el encargado de la gestión

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 13 de agosto de 2025 Hora: 17:24:56  
Recibo No. AR253080363C99F  
Valor: \$ 11,600

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B253080363C99F**

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

de los negocios sociales y representarán a la sociedad. Tendrá todas las facultades administrativas y dispositivas inherentes al cumplido desarrollo del objeto social. Adicionalmente, la sociedad contará con un Subgerente, quien tendrá todas las funciones de Representante Legal, En ausencia temporal, transitoria o definitiva del Gerente o en cualquier momento.

**FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL**

Las atribuciones y facultades de los Representantes Legales son las siguientes: 1) Representar a la sociedad judicial y extrajudicialmente ante los asociados, terceros y toda clase de autoridades judiciales y administrativas pudiendo nombrar mandatarios para que la representen cuando fuere el caso. 2) Ejecutar los acuerdos y resoluciones de la Asamblea de Accionistas. 3) Presentar a la Asamblea de Accionistas las cuentas, balances, inventarios e informes, proponiendo a la vez la distribución de utilidades. 4) Constituir apoderados judiciales o extrajudiciales que obrando a sus órdenes juzgue necesarios para representar a la sociedad. 5) Celebrar operaciones bancarias. 6) Hacer toda clase de operaciones con títulos valores. 7) Transigir y comprometer los negocios sociales, siempre que se limiten a su giro ordinario. 8) Cuidar de la recaudación o inversión de los fondos de la empresa. 9) Velar porque los empleados de la sociedad cumplan estrictamente sus deberes. 10) Nombrar y remover a los empleados de la sociedad, señalar las funciones que les correspondan y fijar su remuneración cuando no sea atribución directa de la Asamblea. 11) Celebrar todos los actos y contratos que requiera la compañía para el desarrollo de su objeto social sin limitación por razón a la cuantía. 12) Con autorización previa de la Asamblea General de Accionistas, podrán avalar obligaciones de terceros, constituir a la sociedad como garante de obligaciones, contraer créditos, enajenar inmuebles de la sociedad, darlos en prenda, gravarlos o hipotecarlos.

**NOMBRAMIENTOS****REPRESENTANTES LEGALES**

Por Documento Privado del 9 de diciembre de 2014, de Accionista Único, inscrita en esta Cámara de Comercio el 12 de diciembre de 2014 con el

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 13 de agosto de 2025 Hora: 17:24:56  
Recibo No. AB253080363C9nr  
Valor: \$ 11.600

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B253080363C9nr**

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

No. 01893312 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Gerente	Luis Fernando Ballesteros Urbina	C.C. No. 000000085468811

Por Acta No. 10 del 30 de octubre de 2018, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 14 de noviembre de 2018 con el No. 02394629 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Subgerente	Martha Carolina Pedraza Martínez	C.C. No. 000000052501627

**REVISORES FISCALES**

Por Acta No. 23 del 5 de julio de 2022, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 7 de julio de 2022 con el No. 02856133 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Principal	Carlos Alfredo Bocanegra Núñez	C.C. No. 000001022370577 T.P. No. 273303-T

**REFORMAS DE ESTATUTOS**

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

DOCUMENTO	INSCRIPCIÓN
Acta No. 4 del 5 de enero de 2017 de la Asamblea de Accionistas	02175842 del 12 de enero de 2017 del Libro IX

**SITUACIÓN DE CONTROL Y/O GRUPO EMPRESARIAL**

Por Documento Privado del 14 de mayo de 2019 de Representante Legal, inscrito el 23 de mayo de 2019 bajo el número 02468738 del libro IX,

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 13 de agosto de 2025 Hora: 17:24:56  
Recibo No. RB253080363C9RF  
Valor: \$ 11.600

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B253080363C9RF**

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

comunicó la persona natural matriz:

- Luis Fernando Ballesteros Urbina

Domicilio: Bogotá D.C.

Presupuesto: Numeral 1 Artículo 261 del Código de Comercio  
Que se ha configurado una situación de control con la sociedad de la referencia.

Fecha de configuración de la situación de control : 2014-12-12

**RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN**

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

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

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

**CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU**

Actividad principal Código CIIU:	4111
Actividad secundaria Código CIIU:	4390
Otras actividades Código CIIU:	6810

**TAMAÑO EMPRESARIAL**

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

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 13 de agosto de 2025 Hora: 17:24:56  
Recibo No. AR253080363C9RF  
Valor: \$ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN R253080363C9RF

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

Lo anterior de acuerdo a la información reportada por el matriculado o inscrito en el formulario RUES:

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

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

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

Los siguientes datos sobre RIT y Planeación son informativos: Contribuyente inscrito en el registro RIT de la Dirección de Impuestos, fecha de inscripción : 28 de marzo de 2017. Fecha de envío de información a Planeación : 19 de marzo de 2025. \n \n Señor empresario, si su empresa tiene activos inferiores a 30.000 SMLMV y una planta de personal de menos de 200 trabajadores, usted tiene derecho a recibir un descuento en el pago de los parafiscales de 75% en el primer año de constitución de su empresa, de 50% en el segundo año y de 25% en el tercer año. Ley 590 de 2000 y Decreto 525 de 2009. Recuerde ingresar a [www.supersociedades.gov.co](http://www.supersociedades.gov.co) para verificar si su empresa está obligada a remitir estados financieros. Evite sanciones.

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

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

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

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

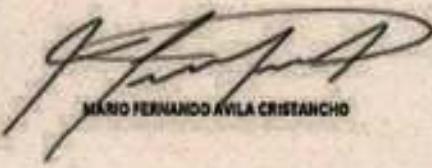
Fecha Expedición: 13 de agosto de 2025 Hora: 17:24:56  
Recibo No. RB25308036  
Valor: \$ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN H253080363C9SF

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

\*\*\*\*\*

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



MARIO FERNANDO ÁVILA CRISTANCHO

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 27 de agosto de 2025 Hora: 13:06:31  
Recibo No. AB25365629  
Valor: \$ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN R2536562934FFE

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

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

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: 64 ESTORIAS CONSTRUCCIONES SAS  
Nit: 901858361 5 Administración : Dirección Seccional  
De Impuestos De Bogota  
Domicilio principal: Bogotá D.C.

MATRÍCULA

Matrícula No. 03855438  
Fecha de matrícula: 8 de agosto de 2024  
Último año renovado: 2025  
Fecha de renovación: 18 de marzo de 2025  
Grupo NIIF: Grupo II.

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Cl 93 B No. 18 12 Of 501  
Municipio: Bogotá D.C.  
Correo electrónico: contabilidad@grupoaccanto.com  
Teléfono comercial 1: 6018058140  
Teléfono comercial 2: No reportó.  
Teléfono comercial 3: No reportó.  
  
Dirección para notificación judicial: Cl 93 B No. 18 12  
Municipio: Bogotá D.C.  
Correo electrónico de notificación: contabilidad@grupoaccanto.com  
Teléfono para notificación 1: 6018058140  
Teléfono para notificación 2: No reportó.  
Teléfono para notificación 3: No reportó.

La persona jurídica SI autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Procesos y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 27 de agosto de 2025 Hora: 13:06:31  
Recibo No.: AH25365629  
Valor: \$ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B2536562934577E

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

CONSTITUCIÓN

Por Documento Privado del 6 de agosto de 2024 de Asamblea de Accionistas, inscrito en esta Cámara de Comercio el 8 de agosto de 2024, con el No. 03146731 del Libro IX, se constituyó la sociedad de naturaleza Comercial denominada 64 ESTORIAS CONSTRUCCIONES SAS.

TÉRMINO DE DURACIÓN

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

OBJETO SOCIAL

En desarrollo de su objeto la sociedad podrá efectuar toda clase de construcción de obras civiles, urbanizar terrenos, construcción de toda clase de obras sobre bienes inmuebles para vivienda, celebrar y efectuar en su propio nombre o por su cuenta de terceros todos los actos, contratos y operaciones comerciales, industriales y financieras sobre bienes muebles e inmuebles que sean necesarios o convenientes para el logro de los fines que ella persigue o que puedan favorecer, desarrollar o contribuir al cabal desarrollo del objeto social; podrá avalar obligaciones de terceros siempre que con ello reporte beneficio a la sociedad; podrá adquirir y enajenar bienes muebles e inmuebles, pignorarlos, hipotecarlos, darlos en prenda, transformarlos, depositarlos, arrendarlos, etc. Según el caso; podrá importar exportar toda clase de bienes relacionados con su actividad, efectuando directamente o a través de quien considere conveniente todos los trámites legales de rigor; para tales efectos; podrá realizar toda clase de operaciones con títulos valores, tales como girar, aceptar, endosar, descontar, protestar, dar garantía, etc. ; podrá dar y recibir en mutuo, con o sin intereses, con o sin garantías según conveniencia; podrá celebrar contratos de cuenta corriente, de ahorros, de crédito y en general contratos de todo tipo con entidades financieras y aseguradoras, podrá promover asesorar, participar, organizar, dirigir, financiar, etc., sociedades que tenga un objeto social similar o complementario del suyo o llevar con o sin ellas negocios que faciliten, complementen, fomenten, etc; el

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 27 de agosto de 2025 Hora: 13:06:31  
Recibo No. AB25365629  
Valor: \$ 11.600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN #2536562934FFR

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

desarrollo del objeto social; podrá transigir, desistir y recurrir decisiones arbitrales y de peritazgo de acuerdo con la ley en las cuestiones en que la sociedad tenga interés en su relaciones entre socios, entre la sociedad y los socios y respecto de terceros efectuando todos los actos a que por tal motivo haya lugar, ninguna enunciación de las incluidas en la presente cláusula es limitativa, por lo tanto las no incluidas pueden llevarse a cabo válidamente mientras no contrarien el objeto social y por lo tanto sean necesarias o convenientes para su desarrollo. En todo caso, la sociedad podrá ejecutar cualquier actividad licita sin limitación alguna.

**CAPITAL**

\* CAPITAL AUTORIZADO \*

Valor	:	\$400.000.000,00
No. de acciones	:	400.000.000,00
Valor nominal	:	\$1,00

\* CAPITAL SUSCRITO \*

Valor	:	\$200.000.000,00
No. de acciones	:	200.000.000,00
Valor nominal	:	\$1,00

\* CAPITAL PAGADO \*

Valor	:	\$200.000.000,00
No. de acciones	:	200.000.000,00
Valor nominal	:	\$1,00

**REPRESENTACIÓN LEGAL**

La sociedad tendrá un Representante Legal, Adicionalmente, la sociedad contará con 2 Representantes Legales suplentes, denominados Primer suplente y segundo suplente, De igual forma la Sociedad contará con un (1) Representante Legal para Asuntos Judiciales, designados por la asamblea de accionistas.

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 27 de agosto de 2025 Hora: 13:06:31  
Recibo No. AB25365629  
Valor: \$ 11,600

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: B2536562934777**

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

**FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL**

Las atribuciones y facultades de los representantes legales son las siguientes: 1) Representar a la Sociedad Judicial y Extrajudicialmente ante los asociados, terceros y toda clase de autoridades judiciales y administrativas pudiendo nombrar mandatarios para que la representen cuando fuere el caso. 2) Ejecutar los acuerdos y resoluciones de la Asamblea de Accionistas. 3) Presentar a la Asamblea de Accionistas las cuentas, balances, inventarios e informes, proponiendo a la vez la distribución de utilidades. 4) Constituir apoderados judiciales o extrajudiciales que obrando a sus órdenes juzgue necesarios para representar a la Sociedad. 5) Celebrar operaciones bancarias. 6) Hacer toda clase de operaciones con títulos valores. 7) Transigir y comprometer los negocios sociales, siempre que se limiten a su giro ordinario. 8) Cuidar de la recaudación o inversión de los fondos de la empresa. 9) Velar porque los empleados de la Sociedad cumplan estrictamente sus deberes. 10) Nombrar y remover a los empleados de la Sociedad, señalar las funciones que les correspondan y fijar su remuneración cuando no sea atribución directa de la Asamblea. 11) Celebrar todos los actos y contratos que requiera la compañía para el desarrollo de su objeto social, contraer créditos, enajenar inmuebles de la sociedad darlos en prenda, gravarlos o hipotecarlos sin limitación alguna. A su vez el Representante Legal para Asuntos Judiciales tendrá las siguientes facultades: 1). Recibir toda clase de notificaciones de actuaciones, investigaciones y demandas presentadas o iniciadas contra la Sociedad en cualquier clase de actuación o proceso judicial, extrajudicial o administrativo. 2). Representar a la Sociedad en toda clase de procesos judiciales, extrajudiciales o arbitrales, en los que Sociedad haga parte como demandada, demandante o tercero. Para este efecto el Representante Legal para Asuntos Judiciales estará plenamente facultado para recibir, desistir, transigir, y conciliar con plena disposición del derecho. 3). Absolver, en nombre y representación de las Sociedad, toda clase de interrogatorios de parte, judiciales o extrajudiciales y/o práctica de pruebas que se le formulen y/o solicite la Sociedad. 4). Representar a la Sociedad en toda clase de actuaciones e investigaciones administrativas iniciadas por o en contra de la Sociedad, ante cualquier autoridad administrativa o judicial. 5). Transigir o conciliar toda clase de litigios o diferencias que ocurran respecto de derechos y obligaciones de la Sociedad, llevar a cabo transacciones o

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 27 de agosto de 2025 Hora: 13:06:31  
Recibo No. AB25365629  
Valor: \$ 11,600

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B2536562934FFX**

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

conciliaciones, judiciales o extrajudiciales ante cualquier autoridad judicial o administrativa. 6). Iniciar y llevar a cabo, en nombre de la Sociedad, ante cualquier autoridad judicial o administrativa, toda clase de solicitudes, peticiones o trámites con facultad para interponer cualquier recurso en nombre de la Sociedad. 7). Otorgar, en nombre y representación de la Sociedad, poderes especiales a los abogados que habrán de llevar la representación y personería de las Sociedad en toda clase de procesos judiciales y/o actuaciones administrativas en los cuales la Sociedad sea parte, como demandante o demandada. Para este efecto el Representante Legal para Asuntos Judiciales podrá conferir a los apoderados especiales las facultades de recibir, desistir, transigir, conciliar y sustituir y podrá revocar en cualquier momento los poderes especiales otorgados. En ningún momento tendrá representación para efectos corporativos o de funcionamiento interno de la compañía.

**NOMBRAMIENTOS****REPRESENTANTES LEGALES**

Por Documento Privado del 6 de agosto de 2024, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 8 de agosto de 2024 con el No. 03146731 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Representante Legal	Alejandro Poveda Lara	C.C. No. 1072717407
Representante Legal Para Asuntos Judiciales	Yarkovy Duran Fajardo	C.C. No. 1026287043

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Segundo Suplente	Camilo Fernando Perez Dapena	C.C. No. 98567535
Primer Suplente	Luis Fernando	C.C. No. 85468811

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 27 de agosto de 2025 Hora: 13:06:31  
Recibo No. AB25365629  
Valor: \$ 11,600

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN R2536562934FFE**

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

Ballesteros Urbina

**RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN**

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

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

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

**CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU**

Actividad principal Código CIIU: 4111  
Actividad secundaria Código CIIU: 6810

**TAMAÑO EMPRESARIAL**

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

Lo anterior de acuerdo a la información reportada por el matriculado o inscrito en el formulario RUES:

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

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 27 de agosto de 2025 Hora: 13:06:31  
Recibo No. AB25365629  
Valor: \$ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B2536562934FVE

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

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

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

Los siguientes datos sobre RIT y Planeación son informativos: Contribuyente inscrito en el registro RIT de la Dirección de Impuestos, fecha de inscripción : 8 de agosto de 2024. Fecha de envío de información a Planeación : 19 de marzo de 2025. \n \n Señor empresario, si su empresa tiene activos inferiores a 30.000 SMLMV y una planta de personal de menos de 200 trabajadores, usted tiene derecho a recibir un descuento en el pago de los parafiscales de 75% en el primer año de constitución de su empresa, de 50% en el segundo año y de 25% en el tercer año. Ley 590 de 2000 y Decreto 525 de 2009. Recuerde ingresar a [www.supersociedades.gov.co](http://www.supersociedades.gov.co) para verificar si su empresa está obligada a remitir estados financieros. Evite sanciones.

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

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

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

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 27 de agosto de 2025 Hora: 13:06:31  
Recibo No.: AR25365629  
Valor: \$ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: B2536562934FFK

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

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



MARIO FERNANDO ÁVILA CRISTANCHO

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 1 de septiembre de 2025. Hora: 09:31:11  
Recibo No. 0325072049  
Certificado sin costo para afiliado

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 3250720493D484

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

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

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.

Sigla: FIDUDAVIVIENDA SA

Nit: 8000182281 5

Domicilio principal: Bogotá D.C.

MATRÍCULA

Matrícula No. 00527215  
Fecha de matrícula: 17 de diciembre de 1992  
Último año renovado: 2025  
Fecha de renovación: 26 de marzo de 2025  
Grupo NIIF: Grupo I. NIIF Plenas.

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Av El Dorado 68 B 85 P 2  
Municipio: Bogotá D.C.  
Correo electrónico: embargosfidudavivienda@davivienda.com  
Teléfono comercial 1: 3300000  
Teléfono comercial 2: No reportó.  
Teléfono comercial 3: No reportó.  
Página web: WWW.FIDUDAVIVIENDA.COM

Dirección para notificación judicial: Av El Dorado 68 B 31 P 1  
Municipio: Bogotá D.C.  
Correo electrónico de notificación: fidudavivienda.notificacionesjudiciales@davivienda.com  
Teléfono para notificación 1: 3300000  
Teléfono para notificación 2: No reportó.  
Teléfono para notificación 3: No reportó.

La persona jurídica SI autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Procesos y 67

Mario  
Clementina  
Olivia  
Cristancho

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 1 de septiembre de 2025 Hora: 09:31:11  
Recibo No. 0325072049  
Certificado sin costo para afiliado

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 3250720493D484

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

del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**REFORMAS ESPECIALES**

Por Escritura Pública No. 5440 de la Notaría 47 de Bogotá D.C., del 11 de diciembre de 2012 inscrita el 13 de diciembre de 2012 bajo el número 01689021 del libro IX, la sociedad de la referencia (absorbente) absorbe mediante fusión a la sociedad FIDUCIARIA CAFETERA S.A FIDUCAFE S.A la cual se disuelve sin liquidarse.

Por Escritura Pública No. 5440 de la Notaría 47 de Bogotá D.C., del 11 de diciembre de 2012 inscrita el 13 de diciembre de 2012 bajo el número 01689078 del libro IX, la sociedad de la referencia se escinde sin disolverse transfiriendo parte de su patrimonio a la sociedad NEGOCIOS E INVERSIONES BOLIVAR SAS que se constituye.

Por Escritura Pública No. 5769 de la Notaría 73 de Bogotá D.C., del 28 de octubre de 2016, inscrita el 31 de octubre de 2016 bajo el número 02153641 del libro IX, en virtud de la adquisición por absorción la sociedad de la referencia (adquirente) absorbe mediante adquisición a la sociedad SEGURIDAD COMPAÑÍA ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A. (adquirida), la cual se disuelve sin liquidarse.

**TÉRMINO DE DURACIÓN**

La persona jurídica no se encuentra disuelta y su duración es hasta el 14 de diciembre de 2042.

**OBJETO SOCIAL**

La sociedad tendrá por objeto exclusivo la realización de todas las operaciones que las leyes le permitan realizar a las sociedades fiduciarias y especialmente las contenidas en el estatuto orgánico del sistema financiero, en el título XI del libro cuarto del Código de Comercio, en las demás normas concordantes y en todas aquellas que

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 1 de septiembre de 2025 Hora: 09:31:11  
Recibo No. 03250720493D484  
Certificado sin costo para afiliado

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 3250720493D484

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

las amplien, modifiquen o sustituyan. En desarrollo de su objeto social la compañía podrá realizar todas las operaciones que tiendan o faciliten el cumplimiento de las finalidades propias o conexas, de la actividad fiduciaria o se relacionen con ésta como la realización de donaciones en dinero o en especie en las condiciones que en su momento sean autorizadas por la junta directiva de la entidad al presidente o a sus suplentes y ratificadas por parte de la Asamblea de Accionistas.

CAPITAL

\* CAPITAL AUTORIZADO \*

Valor	:	\$150.000.000.000,00
No. de acciones	:	150.000.000,00
Valor nominal	:	\$1.000,00

\* CAPITAL SUSCRITO \*

Valor	:	\$117.651.827.000,00
No. de acciones	:	117.651.827,00
Valor nominal	:	\$1.000,00

\* CAPITAL PAGADO \*

Valor	:	\$117.651.827.000,00
No. de acciones	:	117.651.827,00
Valor nominal	:	\$1.000,00

NOMBRAMIENTOS

ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN

JUNTA DIRECTIVA

Por Acta No. 52 del 19 de marzo de 2025, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 13 de junio de 2025 con el No. 03266524 del Libro IX, se designó a:

PRINCIPALES

## CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 1 de septiembre de 2025 Hora: 09:31:11  
Recibo No. 0325072049  
Certificado sin costo para afiliado

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 3250720493D484

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

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	Pedro Alejandro Uribe Torres	C.C. No. 79519824
Segundo Renglon	Daniel Cortes Mc Allister	C.C. No. 80413084
Tercer Renglon	Ricardo Leon Otero	C.C. No. 13480293
Cuarto Renglon	Maria Carolina Restrepo Frasser	C.C. No. 51910481
Quinto Renglon	Roberto Holguin Fety	C.C. No. 19138625

## SUPLENTES

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	Yaneth Hernandez	C.C. No. 52219912
Segundo Renglon	Jaime Alonso Castañeda Roldan	C.C. No. 98545770
Tercer Renglon	Jorge Horacio Rojas Dumit	C.C. No. 11309806
Cuarto Renglon	Juan Camilo Osorio Villegas	C.C. No. 80423031
Quinto Renglon	Olga Lucia Martinez Lema	C.C. No. 21068412

## REVISORES FISCALES

Por Acta No. 52 del 19 de marzo de 2025, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 13 de junio de 2025 con el No. 03266523 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
-------	--------	----------------

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 1 de septiembre de 2025 Hora: 09:31:11  
Recibo No. 0325072049  
Certificado sin costo para afiliado.

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 3250720493D484

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

Revisor Fiscal KPMG S.A.S. N.I.T. No. 860000846 4  
Persona Jurídica.

Por Documento Privado del 2 de mayo de 2023, de Revisor Fiscal, inscrita en esta Cámara de Comercio el 3 de mayo de 2023 con el No. 02971845 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Principal	Jessica Paola Aldana Vanegas	C.C. No. 1031135491 T.P. No. 194575-T

Por Documento Privado del 20 de junio de 2023, de Revisor Fiscal, inscrita en esta Cámara de Comercio el 20 de junio de 2023 con el No. 02988368 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Suplente	Monica Janeth Garces Ahumada	C.C. No. 52086814 T.P. No. 87520-T

PODERES

Por Escritura Pública No. 2255 de la Notaría Setenta y Tres de Bogotá D.C., del 8 de mayo de 2013, inscrita el 17 de mayo de 2013, bajo el No. 00025274 del libro V, compareció Fernando Hinestrosa Rey, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.141.253, en su calidad de representante legal, por medio de la presente escritura pública, confiere poder general, amplio y suficiente a Fernando Sarmiento Ciales, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.503.052 de Bogotá D.C., para que represente legalmente al poderdante en I) En su calidad de sociedad de servicios financieros II) Como administrador de negocios fiduciarios legalmente constituido. Dicha representación podrá ejercerse ante toda clase de autoridad prejudicial, jurisdiccional (incluyendo tribunales y las altas cortes de la república de Colombia), administrativa y/o ante cualquier otra entidad y/o sociedad, independiente de su valor y/o naturaleza. Para tal efecto el poderdante ejercerá la representación legal en la calidad de citado, citante, convocado, convocante, demandante,

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 1 de septiembre de 2025 Hora: 09:31:11  
Recibo No. 0325072049  
Certificado sin costo para afiliado

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 3250720493D484

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

demandado, coadyuvante, denunciante, denunciado, sindicado, querellante y/o querellado, quedando especial y expresamente facultado para, notificarse de cualquier actuación, conciliar judicial y extrajudicialmente. Igualmente queda facultado para transigir, recibir, desistir, tachar documentos de falsos, confesar, negar, absolver testimonios e interrogatorios de parte, con facultad expresa para presentar y contestar demandas, acciones de tutela, proponer excepciones y demandas de reconvenCIÓN, si fuere el caso, promover incidentes, pedir pruebas e intervenir en sus prácticas, interponer y sustentar recursos contra las providencias judiciales, atender, presentar y/o responder requerimientos proferidos en el desarrollo del presente mandato y/o en los cuales actúe, solicitar copias y/o certificaciones, sustituir y reasumir este poder, constituir apoderados, además de las facultades consagradas en el artículo 70 del Código de Procedimiento Civil Colombiano (C.P.C.); así como para participar y representar válidamente en toda clase de audiencias y/o reuniones sin distinción de su valor y/o naturaleza, con voz y voto de ser necesario, y/o para cualquier otra actuación en que sea citado. Tercera. El apoderado tiene las mismas facultades que tiene el representante legal judicial de la sociedad y queda facultado para llevar a cabo todas las actuaciones expresamente aquí señaladas, en cualquier parte del territorio nacional. El apoderado ejercerá a partir de la suscripción de la presente escritura pública y hasta la fecha en que, expresamente se le revoque este poder o en el evento en el que su calidad de funcionario y empleado de la FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A FIDUDAVIVIENDA S.A, se termine por la éste se desvincule por cualquier causa de dicha sociedad; evento en el cual se entenderá revocado automáticamente el presente poder.

REFORMAS DE ESTATUTOS

ESTATUTOS

E.P. NO.	FECHA	NOTARIA	FECHA Y NO. INSCRIPCION
7.940	14-XII-1.992	18-STAF.E DE BTA.	18-XII-1.992-NO.389.658
1.357	8- III-1993	18 STAF.E BTA	24- III-1.993 NO.400.233
6.145	4-XII--1996	42 STAF.E BTA	29--IV--1.997 NO.582.748

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

DOCUMENTO

INSCRIPCIÓN

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 1 de septiembre de 2025 Hora: 09:31:11  
Recibo No. 0325072049  
Certificado sin costo para afiliado

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 3250720493D484

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

E. P. No. 0002201 del 29 de mayo de 1998 de la Notaria 35 de Bogotá D.C.	00638473 del 17 de junio de 1998 del Libro IX
Cert. Cap. del 30 de junio de 2000 de la Revisor Fiscal	00738868 del 31 de julio de 2000 del Libro IX
E. P. No. 0000665 del 30 de marzo de 2001 de la Notaria 35 de Bogotá D.C.	00772713 del 11 de abril de 2001 del Libro IX
E. P. No. 0000700 del 18 de febrero de 2003 de la Notaria 18 de Bogotá D.C.	00867932 del 25 de febrero de 2003 del Libro IX
Cert. Cap. del 18 de noviembre de 2003 de la Revisor Fiscal	00908016 del 26 de noviembre de 2003 del Libro IX
E. P. No. 0004575 del 26 de mayo de 2005 de la Notaria 18 de Bogotá D.C.	01018896 del 28 de octubre de 2005 del Libro IX
Cert. Cap. No. 0000000 del 15 de junio de 2006 de la Matriculado	01065654 del 10 de julio de 2006 del Libro IX
E. P. No. 6482 del 29 de octubre de 2009 de la Notaria 9 de Bogotá D.C.	01337978 del 3 de noviembre de 2009 del Libro IX
E. P. No. 3337 del 11 de julio de 2011 de la Notaria 73 de Bogotá D.C.	01508154 del 31 de agosto de 2011 del Libro IX
E. P. No. 1802 del 25 de abril de 2012 de la Notaria 73 de Bogotá D.C.	01633015 del 11 de mayo de 2012 del Libro IX
E. P. No. 5260 del 29 de octubre de 2012 de la Notaria 73 de Bogotá D.C.	01678859 del 6 de noviembre de 2012 del Libro IX
E. P. No. 5440 del 11 de diciembre de 2012 de la Notaria 47 de Bogotá D.C.	01689021 del 13 de diciembre de 2012 del Libro IX
E. P. No. 5440 del 11 de diciembre de 2012 de la Notaria 47 de Bogotá D.C.	01689078 del 13 de diciembre de 2012 del Libro IX
E. P. No. 2665 del 28 de mayo de 2013 de la Notaria 73 de Bogotá D.C.	01735415 del 30 de mayo de 2013 del Libro IX
E. P. No. 1813 del 9 de abril de 2014 de la Notaria 73 de Bogotá D.C.	01827696 del 21 de abril de 2014 del Libro IX

**CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS**

Fecha Expedición: 1 de septiembre de 2025 Hora: 09:31:11  
Recibo No. 0325072049  
Certificado sin costo para afiliado

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32507204930484**

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

E. P. No. 2894 del 17 de junio de 2016 de la Notaría 73 de Bogotá D.C.	02114365 del 17 de junio de 2016 del Libro IX
E. P. No. 5769 del 28 de octubre de 2016 de la Notaría 73 de Bogotá D.C.	02153641 del 31 de octubre de 2016 del Libro IX

**SITUACIÓN DE CONTROL Y/O GRUPO EMPRESARIAL**

Por Documento Privado del 24 de noviembre de 2003, inscrito el 27 de noviembre de 2003 bajo el número 00908293 del libro IX, comunicó la sociedad matriz:

- GRUPO BOLIVAR S.A.

Domicilio: Bogotá D.C.

Presupuesto: No reportó

Que se ha configurado una situación de grupo empresarial con la sociedad de la referencia.

**CERTIFICAS ESPECIALES**

Mediante Contrato de Representación de Tenedores de títulos celebrado entre FIDUCIARIA DAVIVIENDA SA y FIDUCIARIA UNIÓN S.A., suscrito el 14 de julio de 2000, inscrito el 05 de marzo de 2001 bajo el número 767331 del libro IX, se nombró como representante legal de los tenedores de títulos en la emisión de títulos ordinarios por cuantía de \$ 55.500.000.000 a la FIDUCIARIA DAVIVIENDA.

**RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN**

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

Una vez interpuestos los recursos, los actos administrativos recurridos quedan en efecto suspensivo, hasta tanto los mismos sean

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 1 de septiembre de 2025 Hora: 09:31:11  
Recibo No. 0325072049  
Certificado sin costo para afiliado

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 3250720493D484

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

resueltos, conforme lo prevé el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de los Contencioso Administrativo.

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

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal Código CIIU: 6431  
Actividad secundaria Código CIIU: 6630

TAMAÑO EMPRESARIAL

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

Lo anterior de acuerdo a la información reportada por el matriculado o inscrito en el formulario RUES:

Ingresos por actividad ordinaria \$ 220.314.003.427  
Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el periodo - CIIU : 6431

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

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

Los siguientes datos sobre RIT y Planeación son informativos: Contribuyente inscrito en el registro RIT de la Dirección de Impuestos, fecha de inscripción : 28 de junio de 2017. Fecha de envío de información a Planeación : 13 de junio de 2025. \n \n Señor empresario, si su empresa tiene activos inferiores a 30.000 SMLMV y una planta de personal de menos de 200 trabajadores, usted tiene derecho a recibir un descuento en el pago de los parafiscales de 75% en el primer año de constitución de su empresa, de 50% en el segundo

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 1 de septiembre de 2025 Hora: 09:31:11  
Recibo No. 0325072049  
Certificado sin costo para afiliado

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 3250720493D484

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

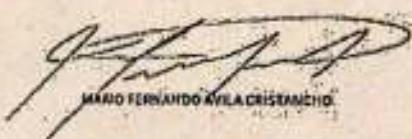
año y de 25% en el tercer año. Ley 590 de 2000 y Decreto 525 de 2009. Recuerde ingresar a [www.supersociedades.gov.co](http://www.supersociedades.gov.co) para verificar si su empresa está obligada a remitir estados financieros. Evite sanciones.

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

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

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

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



MARIO FERNANDO ÁVILA CRISTANCHO