



En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 992 de 2005 modificado por el artículo 185 del Decreto 2019 de 2012, presentado la totalidad de los documentos conforme con las formas propias de su expedición, se entenderán que estos han sido debidamente radicados. La notificación en electrónico podrá darse mediante el sistema de los quince (15) días hábiles siguientes a la presentación, 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 encontrarse de conformidad podrá requerir al interesado en cualquier momento, para que los corrija o aclaro, un paquete de las acciones de carácter administrativo y policial que se puedan adelantar, de conformidad con el artículo 2 del Decreto mencionado 2180 de 2006.

FECHA
07/06/2024
CÓDIGO
PM05-FO86
VERSIÓN 16

ST. 2021-12-03 15:44:38
004: 107 FOLIOS + 19 P. ANOS FOLIOS.
005: RADICACION DE DOCUMENTOS PAGOS
006: ENAJENACION DE INMUEBLES
007: DIF. PREVENCION
008: COMUNICACION ENTRADA
009: AV. EDIFICADORA UNICAJA CLUBICO SAS
VS

RECIBIDA OFICIALMENTE EN EL NÚMERO
TELÉFONICO DE LA DIRECCIÓN GENERAL
DE ESTADÍSTICAS Y CENSOES NACIONALES
EL DIA 20 DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2007
A LAS 10 HORAS

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social EDIFICADORA UNIQUE CUBICO SAS		2. Identificación NIT 901.744.800-7	Número
3. Representante legal de la persona jurídica (Si aplica) ANDRES GOMEZ SANUDO		4. Identificación del representante legal C.C 79.522.813	5. Registro para la enajenación de inmuebles 2025130
6. Dirección CR 7 84 A 29 OF 701		7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: contabilidad@pgaconstrutores.co	8. Teléfono 6013836269

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

8. Nombre del proyecto de vivienda EDIFICIO UNIQUE CUBICO 68			10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. Es UNICA etapa UNICA ETAPA		
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: 200 APARTAMENTOS Vivienda Colectiva					
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) AV CALLE 68 # 19 - 84		13 Localidad – UPZ N/A		13.1 (Decreto 555 2021) Localidad - UPL No. 33 BARRIOS UNIDOS	
14. Estrato 3		15. Número de estacionamientos (Visitantes + Privados de la etapa de esta radicación Dec. 100 SI APLICA)		15.1 Número de estacionamientos de la etapa de esta radicación Dec. 555 SI APLICA (Convenionales 47 Discapacidad 1 Cero discapacitados 10)	
16. Licencia de urbanismo	Fecha de ejecutoria	Curaduría	17. Licencia de construcción 11001-5-24-0817	Fecha de ejecutoria 02-jul.-2024	Curaduría 5
18. Área del lote según licencia de construcción (m ²) 1001	19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m ²) 8529,07		20. Área a construir para esta radicación (m ²) 8529,07		
21. Afectación por fenómenos de remoción en masa Amenaza BAJA y NO requiere obras de mitigación			22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo previo a la radicación de documentos %	23. Oficio del aval, con Radicación N°	
24. Chip(s) AAA0085NSNN			25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) 50C529452		
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-MARZO-2027		
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? SI		Escritura número		Fecha	
29. Tiene Gravamen hipotecario? En trámite		Escritura número		Fecha	
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? SI		Entidad Fiduciaria BBVA ASSET MANAGEMENT	Escritura o Contrato número	Fecha 17-nov.-2023	Notaría
31. Tiene Fiducia de administración recursos? SI		Entidad Fiduciaria BBVA ASSET MANAGEMENT	Contrato	Fecha 17-nov.-2023	Vigencia
					Prórroga

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 adquirentes, a fin de comprobar la coherencia y validez de las cláusulas con el cumplimiento de las normas que civil y comercialmente regulan 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 afecte cada lote o construcción.
 4. Coadyuvancia del titular del dominio del terreno donde se adelantara el proyecto, cuando éste es diferente al solicitante.
 5. Presupuesto financiero del proyecto, con sus correspondientes soportes contables.
 6. Copia de la licencia urbanística y de los planos aprobados.

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

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N°
400020250236

FECHA

3 DIC. 2025

La persona natural o jurídica oportuna 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:

Maria Paula Sarmiento

de documentos

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

que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos

ANDRES GOMEZ SANUDO

Observaciones:

IMPORTANTE:

- En los casos de proyectos adelantados a través del sistema de fiducia, el solicitante sólo podrá acceder a los recursos del público a partir de la segunda fecha arriba indicada, es decir, a partir de los quince (15) días hábiles posteriores a la aprobación de la radicación. (Artículo 1, Decreto 2180/06 y Art. 2 Decreto Ley 2610/79).
 - Cualquier modificación posterior a la documentación radicada o a las condiciones iniciales del proyecto, debe informarse dentro de los quince (15) días siguientes a su ocurrencia, so pena del inicio de las acciones administrativas correspondientes.
 - Los presentes documentos estarán en todo momento a disposición de los compradores de los planes de vivienda, con el objeto de que sobre ellos se efectúan los estudios necesarios para de determinar la conveniencia de la adquisición (Artículo 71, Ley 9620/05).
 - Recuerde cumplir con las obligaciones derivadas de su registro como Engeniero, establecidas en el artículo 5 de la Resolución 927 de 2021.



MINISTERIO DE VIVIENDA
y URBANISMO

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

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

FECHA	30-12-2024
CÓDIGO	PM05-FO138
VERSIÓN	12

ENAJENADOR:

Edificadora Únique Cobresco Quien realiza la solicitud *Paul. Aburto*

NOMBRE DEL PROYECTO:

Edificio Únique Cobre 68

(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	CLAVE	OBSERVACIONES	REVISADO	
				SI	NO
1. Registro como enajenador	a. Validar que el enajenador este registrado y que el registro se encuentre activo en SIDIVIC.	/			
2. Radicaciones anteriores	a. Verificar que el proyecto o clúster que se está presentando no tenga radicación de documentos vigentes (Ver SIDIVIC).	/			
3. Certificado de trámites 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, ejecuciones familiares). c. El enajenador es único titular del dominio, de lo contrario adjuntar comodato.	/			
4. Copia de los modelos de los contratos que se vienen a utilizar en la celebración de las operaciones de enajenación de inmuebles con los adquirientes.	a. Aporta por lo menos uno de los siguientes documentos: Modelo de preventa de venta, vinculación como beneficiario de área o documento que haga sus veces, o comunicación escrita que indique que para el caso no aplica. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s). b. Aporta modelo de minuta de escritura. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).	/			
5. Cuando el terreno en el cual se desarrolla el plan o programa se encuentra gravado por hipoteca.	a. Aportar Sustento Certificación de Acredo Hipotecario- PM05-FO123 diligenciado por el banco con pruebas anexas si el acreedor es entidad crediticia. b. Carta del acreedor particular que especifique textualmente la obligación de ley.	/			
6. Comodato 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) enajenante(s). Oficio simple.	/			
7. Presupuesto del proyecto, aviso financiero, aviso flujo de caja, aviso de ventas, con sus sorpresas.	a. Formato PM05-FO121 Aviso Flujo de Caja, validar fecha de inicio y finalización, Área del lote y Área de construcción, verano financiación, coherence de los datos, firmados por Representante legal y quien elabora. b. Formato PM05-FO121 Aviso Financiero, validar estrategia de costos y financiación, utilidad, firmados por Representante legal y quien elabora. c. Formato PM05-FO121 Aviso Venta, validar número de unidades y diligenciado totalmente, firmado por Representante legal y quien elabora. d. Estados financieros (Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales con sus notas explicativas, períodos intermedios) menores o iguales a 3 meses a la fecha de radicación, firmado por Representante legal, contador y revisor fiscal si aplica. e. Comitentes fiduciarios iniciales con sus modificaciones, verificar que se encuentre vigente, corresponda al proyecto y quien (es) actúa(n) como responsable del proyecto sea quien esté radicando. f. Estado de cuenta del contrato de administración del proyecto a la fecha, expedido por la fiduciaria, debe corresponder al proyecto, detallado y actualizado. g. Créditos de particulares deben indicar que son para el proyecto, certificados por comité público o deben 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 al enajenador.	/			
8. Licencia urbanística (urbanismo y/o construcción) ejercitada y de los planos arquitectónicos aprobados.	a. Licencia de urbanismo ejercitada, si aplica para el caso. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prórrogas, deberá incluirlos). Nota: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y específicas la confección por ferremos 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.	/			
*Vigencia de las licencias de acuerdo a la fecha de radicación, este cuadro es urbana: -Decreto 190 de 2004: vigente hasta el 28 de diciembre de 2021 y entre el 18 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.	b. Licencia(s) de construcción vigente. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prórrogas, deberá incluirlos). 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 mero escrito la confección por ferremos 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, análogo 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 consideración técnica. f. Formato Especificaciones Técnicas radicación de documentos para el anuncio y/o enajenación de inmuebles - PM05-FO124 debidamente firmado.	/			
	g. En caso 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).	/			

I. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS						
DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	OBSERVACIONES	SISTEMATICO		APRUEBADO
				SI	NO	
9. Formato PMUS-FOB Radicación de documentos.	a. Formato impreso en tamaño oficio. Sin rebordes y/o encuadernaciones que todos los documentos estén debidamente diligenciados.			<i>Pendiente</i>		
	b. Relacionar los datos de todos los encargados que presentan el proyecto, firmador por todos en la misma hoja.					
	c. Verificar que los datos relacionados sean del proyecto y están 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 1548, sellados y lamiados al final de la carpeta.						
II. SOLICITUD PREVIA - VISITA Y/O PRONUNCIAMIENTO POR RIESGO DE REMOCIÓN EN MASA CATEGORÍA MEDIANA Y/O ALTA						
Elemento de revisión	CUMPLE	NA	OBSERVACIONES			
1. Copia de la Licencia ambiental del proyecto, debidamente ejecutada, 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 ambiental expresarlo por escrito en el oficio de la solicitud con la debida justificación.						
2. Copia de la Licencia Ambiental de Construcción del proyecto debidamente ejecutada.						
Estudio detallado de impacto y riesgo por factores de remoción en masa que incluya el planteamiento y las recomendaciones de las obras de mitigación determinadas por el consultor responsable del estudio. Cuando este estudio tenga más de un año de actualización se deberá incluir todas las versiones y cada versión deberá contar con los anexos que incluyan carta de responsabilidad y plazos 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.						
3. 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 favorable a las autorizaciones del estudio si las hay.						
4. Cuando el proyecto no requiere la presentación de estudios por remoción en masa, deberá presentarse el concepto que emite el IDIGER y que certifica dicha situación.						
Nota: En caso de no haber tramitado y/o elaborado alguno de los documentos requeridos para la revisión deberán manifestarlo por escrito dentro de la solicitud con la debida justificación y firmado por el Representante Legal.						
OBSERVACIONES: <i>revisar pmus-FOB, cartilla 1, 13, 15, 21, 22 y pmus bds los documentos, CTI, levantar hipotecas anotacion 3 y 7.</i>						
<ul style="list-style-type: none"> - Poner formato acuerdo hipotecario con sus respectivos permisos - Carta aprobación del crédito - credito banco adjuntar - facturas financieras corregir y firmar - Estudios financieros no exijido a 3 meses - Adjuntar contrato con otros si (completo) fiducia - Adjuntar Estado de cuenta al dia adquiriente 						
PROFESIONAL QUE REVISÓ:	<i>Selva Carolina Rojas</i>			c.c. 1014053-42		
Fecha de verificación:	<i>23/10/2023</i>			Firma del profesional: <i>[Signature]</i>		
RADICACIÓN COMPLETA:	<input type="checkbox"/>					
SOLICITUD INCOMPLETA:	<input type="checkbox"/>					
Yo, autorizo en nombre de solicitante del trámite de la referencia, debidamente facultado para ello, reconozco que la solicitud que presento se encuentra incompleta, sin perjuicio de lo cual insto en que se lleva a cabo la Radicación Incompleta y me comprometo a adjuntar los documentos necesarios en los términos previstos en la ley.						
Nombre del Solicitante y/o Representante Legal o Apoderado		<i>Marcos Rojas Cruz</i>			Firma: <i>[Signature]</i> C.C. <i>1014053-42</i>	



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

Certificado generado con el Pin No: 2511204966124923890

Nro Matrícula: 50C-529452

Página 1 TURNO: 2025-848844

Impreso el 20 de Noviembre de 2025 a las 12:14:20 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.

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

FECHA APERTURA: 20-11-1979 RADICACIÓN: C 79086021 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 13-11-1979

CÓDIGO CATASTRAL: AAA0085NSNNCC00 CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

(LOTE NO.10 CON UN AREA APROXIMADA DE 260.82 VARAS CUADRADAS AL NIDERADO ASI: NORTE: 100m PARTE DEL LOTE NO.13 EN UNA EXTENSION DE 7.48 METROS, SUR: CON LA CALLE 68 EN UNA EXTENSION DE 7.50 METROS, ORIENTE: CON EL LOTE NO.9 VENDIDO A JOSE GARCIA, EN UNA EXTENSION DE 22.27 MTS., Y OCCIDENTE: CON EL LOTE NO.11 EN UNA EXTENSION DE 22.27 MTS. LOTE DE TERRENO QUE TIENE UNA AREA DE 1.564.84 VARAS CUADRADAS, UBICADO EN LA CRA/20 NO.88-00 DETERMINADO POR LOS SIGUIENTES LINDEROS: NORTE: CON LA CALLE 68 A., SUR: CON LA CALLE 68 .ORIENTE: CON DOS LOTES DE LA MANZANA A. DEL BARRIO GONZALEZ GOODING, EL NO.16 VENDIDO A PASCUAL PEREZ Y EL NO. 9 VENDIDO A JOSE N. GARCIA , LUEGO DEL INSTITUTO DE ACCION SOCIAL Y OCCIDENTE: CON LA CRA/ 20 NO. ESTE GLOBO DE TERRENO ESTA FORMADO POR LOS LOTES 10,11,12,13,14, Y 15 DE LA MANZANA A. PLANO DE LA URBANIZACION BARRIO GONZALEZ GOODING (SIC) -----

La guarda de la fe pública

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

050-0529452CARRERA 20NO 88-00.GLOBO DE TERRENO QUE TIENE UN AREA DE 1564.84 VARAS CUADRADAS UBICADO EN LA CARRERA 70 NO 88-00 DETERMINADO POR LOS SIGUIENTES LINDEROS: NORTE, CON LA CALLE 68A. SUR, CON LA CALLE 68 ORIENTE, CON DOS LOTE DE LA MANZANA A. DEL BARRIO GONZALEZ GOODING, EL #16 VENDIDO A PASCUAL PEREZ Y EL #9 VENDIDO A JOSE N. GARCIA, LUEGO DEL INSTITUTO DE ACCION SOCIAL Y OCCIDENTE, CON LA CARRERA 20. ESTE GLOBO DE TERRENO ESTA FORMADO POR LOS LOTES: 10,11,12,13,14, Y15 DE LA MANZANA A PLANO DE LA URBANIZACION BARRIO GONZALEZ GOODING. (SIC).001 22-12-80 ESCT. NO 2946 DE 13-12-80 NOT. 8A BTA.
DE:GONZALEZ CH. DE PEVALOZA MATILDE VENTA 101 A .DEPOSITO DE MADERAS EL ROBLE.L X GARCIA Y GARCIA LTDA.

LIBRO PRIMERO PAG. 390 NO 14.524A/1.960. TOMO: 677 PAG.106 A 111.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo: Predio: SIN INFORMACIÓN

2) AC 68 19 84 (DIRECCION CATASTRAL)

1) SIN DIRECCION LOTE 10

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 22-12-1980 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 2946 del 13-12-1980 NOTARIA 8A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA



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

Certificado generado con el Pin No: 2511204966124923890

Nro Matrícula: 50C-529452

Página 2 TURNO: 2025-848844

Impreso el 20 de Noviembre de 2025 a las 12:14:20 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.

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

DE: GONZALEZ CH DE PEALOZA MATILDE

A: DEPOSITO DE MADERAS EL ROBLE L GARCIA & CIA LTDA. X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 15-10-1997 Radicación: 1997-92452

Doc: ESCRITURA 3197 del 15-10-1997 NOTARIA 32 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$450,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPROVENTA

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

DE: DEPOSITO DE MADERAS EL ROBLE L. GARCIA Y CIA. LTDA.

NIT# 8600020199

A: AUTO MARKET SERVICE WORKSHOP LTDA. NIT# 8300016986 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 15-10-1997 Radicación: 1997-92452

Doc: ESCRITURA 3197 del 15-10-1997 NOTARIA 32 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$230,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA DE CUERPO CIERTO ABIERTA

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

DE: AUTO MARKET SERVICE WORKSHOP LTDA

NIT# 8300016986 X

A: ALZUGARATE DE GARCIA MARIA ILVA CC# 20065536

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 06-03-1998 Radicación: 1998-21106

Doc: ESCRITURA 526 del 02-03-1998 NOTARIA 32 de SANTAFE DE BOGOTA D.G,

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 915 OTROS ACLARACION A LA ESCRITURA 3197 DEL 06-10-97 NOTARIA 32 SANTAFE DE BOGOTA

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

DE: AUTO MARKET SERVICE WORKSHOP LTDA

NIT# 8300016986 X

A: ALZUGARATE DE GARCIA MARIA ILVA CC# 20065536

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 14-05-1998 Radicación: 1998-42960

Doc: OFICIO 1238 del 12-05-1998 JUZGADO 26 CIVIL DEL CTO. de SANTA FE DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 402 EMBARGO ACCION REAL

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

DE: ALZUGARATE DE GARCIA MARIA ILVA

CC# 20065536

A: AUTO MARKET SERVICE WORKSHOP LTDA. NIT# 8300016986 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 12-05-2004 Radicación: 2004-42529

Doc: OFICIO 670 del 20-04-2004 JUZGADO 26 CIVIL DEL CTO de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación Nro: 5



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

Certificado generado con el Pin No: 2511204966124923890

Nro Matrícula: 50C-529452

Pagina 3 TURNO: 2025-848844

Impreso el 20 de Noviembre de 2025 a las 12:14:20 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

ESPECIFICACION: CANCELACION EMBARGO CON ACCION REAL: 0747 CANCELACION EMBARGO CON ACCION REAL OFICIO #1238 DE 12-05-98

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

DE: ALZUGARATE DE GARCIA MARIA ILVA

CC# 20065536

A: AUTO MARKET SERVICE WORKSHOP LTDA

NIT# 8300016986 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 27-05-2004 Radicación: 2004-47229

Doc: SENTENCIA SIN del 17-10-2003 JUZGADO 26 CIVIL DEL CTO de BOGOTÁ D.C. VALOR ACTO: \$169,047.00

ESPECIFICACION: ADJUDICACION DE LA COSA HIPOTECADA: 0107 ADJUDICACION DE LA COSA HIPOTECADA AUTO APROBATORIO

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

A: ALZUGARATE DE GARCIA MARIA ILVA

CC# 20065536 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 14-12-2004 Radicación: 2004-118429

Doc: ESCRITURA 2888 del 30-11-2004 NOTARIA 43 de BOGOTÁ D.C. VALOR ACTO: \$10,000,000

ESPECIFICACION: ARRENDAMIENTO: 0502 ARRENDAMIENTO

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

DE: ALZUGARATE DE GARCIA MARIA ILVA

CC# 20065536 X

A: GOMEZ SA/UDO FRANCISCO

CC# 12986837

A: URBANO PALACIOS JAIRO JESUS

CC# 12991831

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 22-11-2006 Radicación: 2006-122580

Doc: ESCRITURA 2624 del 05-12-2005 NOTARIA 43 de BOGOTÁ D.C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación Nro: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES

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

DE: ALZUGARATE DE GARCIA MARIA ILVA

CC# 20065536 X

A: GOMEZ SA/UDO FRANCISCO

CC# 12986837

A: URBANO PALACIOS JAIRO JESUS

CC# 12991831

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 22-11-2006 Radicación: 2006-122585

Doc: ESCRITURA 2813 del 02-12-2005 NOTARIA 43 de BOGOTÁ D.C. VALOR ACTO: \$490,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: ALZUGARATE DE GARCIA MARIA ILVA

CC# 20065536

A: PALACIOS DE URBANO MARIA EDILMA

CC# 27074292 X 12.50%

A: URBANO PALACIOS FATIMA PATRICIA

CC# 36751164 X 12.50%

A: URBANO PALACIOS FERNANDO CAMPO ELIAS

CC# 98381382 X 12.50%

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

Certificado generado con el Pin No: 2511204966124923890

Nro Matrícula: 50C-529452

Pagina 4 TURNO: 2025-848844

Impreso el 20 de Noviembre de 2025 a las 12:14:20 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

A: URBANO PALACIOS JOSE LUIS

CC# 12999811 X 12.50%

A: MOUNTAIN WORLDWIDE S.A.

NIT# 8301324863 X 50%

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 25-05-2007 Radicación: 2007-54319

Doc: ESCRITURA 03116 del 23-05-2007 NOTARIA 20 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$500,000,000

ESPECIFICACION: DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO

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

A: PALACIOS DE URBANO MARIA EDILMA

CC# 27074292 X

A: URBANO PALACIOS FATIMA PATRICIA

CC# 36751164 X

A: URBANO PALACIOS FERNANDO CAMPO ELIAS

CC# 98381382 X

A: URBANO PALACIOS JOSE LUIS

CC# 12999811 X

A: MOUNTAIN WORLDWIDE S.A.

NIT# 8301324863 X

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

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 25-05-2007 Radicación: 2007-54319

Doc: ESCRITURA 03116 del 23-05-2007 NOTARIA 20 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$1,000,000,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA

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

DE: PALACIOS DE URBANO MARIA EDILMA

CC# 27074292

DE: URBANO PALACIOS FATIMA PATRICIA

CC# 36751164

DE: URBANO PALACIOS FERNANDO CAMPO ELIAS

CC# 98381382

DE: URBANO PALACIOS JOSE LUIS

CC# 12999811

DE: MOUNTAIN WORLDWIDE S.A.

NIT# 8301324863

A: LEASING CORFICOLOMBIANA COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL S.A.

CC# 8000247028 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 20-11-2009 Radicación: 2009-118653

Doc: OFICIO 78400 del 18-11-2009 IDU de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION ACUERDO 180 DE 2005

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

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

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 30-11-2011 Radicación: 2011-113553

Doc: OFICIO 5660816791 del 25-11-2011 IDU de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación Nro: 13

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA LEVANTAMIENTO DE
INSCRIPCION DEL GRAVAMEN DE VALORIZACION POR BENEFICIO LOCAL. ACUERDO 180 DE 2005.

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



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA
CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 2511204966124923890

Nro Matrícula: 50C-529452

Página 5 TURNO: 2025-848844

Impreso el 20 de Noviembre de 2025 a las 12:14:20 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"**

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

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO -IDU-

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 12-12-2013 Radicación: 2013-117396

Doc: ESCRITURA 4250 del 10-12-2013 NOTARIA VEINTE de BOGOTÁ D. C. VALOR ACTO: \$100,000,001

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: LEASING CORFICOLOMBIANA S.A. COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO

NIT# 8000247028 NIT. 800.024.702-8

A: GAS NATURAL ANDINO S.A.

NIT# 8301061693X

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 12-12-2013 Radicación: 2013-117396

Doc: ESCRITURA 4250 del 10-12-2013 NOTARIA VEINTE de BOGOTÁ D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: GAS NATURAL ANDINO S.A.

NIT# 8301061693X

A: LEASING CORFICOLOMBIANA S.A. COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO

NIT# 8000247028 NIT. 800.024.702-8

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 28-07-2017 Radicación: 2017-57316

Doc: OFICIO 614 del 19-07-2017 JUZGADO 46 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ de BOGOTÁ D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL REF. #

11001310304520170001600. ESTE Y OTRO

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

DE: GAS NATURAL S.A ESP

NIT# 8000078135

A: GAS NATURAL ANDINO S.A.

NIT# 8301061693X

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 12-07-2022 Radicación: 2022-80509

Doc: ESCRITURA 1848 del 03-05-2022 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO de BOGOTÁ D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA CESIÓN DE LA POSICIÓN CONTRACTUAL DEL ACREDITADOR HIPOTECARIO CONTENIDA EN LA ESCRITURA 4250 DE 10/12/2013 NOTARIA 20 DE BOGOTÁ

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

DE: LEASING CORFICOLOMBIANA S.A. COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO

NIT# 8000247028

A: VANTI S.A. ESP

NIT 8000.007.8135

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 20-10-2023 Radicación: 2023-86912

Doc: ESCRITURA 1499 del 25-09-2023 NOTARIA SETENTA Y SEIS de BOGOTÁ D.C.

VALOR ACTO: \$



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

Certificado generado con el Pin No: 2511204966124923890

Nro Matrícula: 50C-529452

Página 6 TURNO: 2025 848844

Impreso el 20 de Noviembre de 2025 a las 12:14:20 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.

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

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

DE: GAS NATURAL S.A ESP

NIT# 8000078135

A: LEASING CORFICOLOMBIANA S.A. COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO

NIT# 8000247028

ANOTACION: Nro 020 Fecha: 24-10-2023 Radicación: 2023-88015

Doc: OFICIO 0103 del 31-01-2023 JUZGADO 46 CIVIL DEL CIRCUITO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación Nro: 17

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 1841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL 2017-00016

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

DE: GAS NATURAL S.A ESP

NIT# 8000078135

A: GAS NATURAL ANDINO S.A.

NIT# 8301061693

ANOTACION: Nro 021 Fecha: 22-11-2023 Radicación: 2023-96755

Doc: ESCRITURA 12200 del 30-10-2023 NOTARIA TREINTA Y OCHO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: APORTE A SOCIEDAD: 0118 APORTE A SOCIEDAD 50%

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

DE: GAS NATURAL ANDINO S.A.

NIT# 8301061693

A: INVERSIONES CAMPO URBANO S.A.S.

NIT# 9017453516X

ANOTACION: Nro 022 Fecha: 26-12-2023 Radicación: 2023-107515

Doc: ESCRITURA 12410 del 09-11-2023 NOTARIA TREINTA Y OCHO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$3,750,000

ESPECIFICACION: APORTE A SOCIEDAD: 0118 APORTE A SOCIEDAD 50%

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

DE: GAS NATURAL ANDINO S.A.

NIT# 8301061693

A: INVERSIONES GZS S.A.S. NIT.901.769.323-3

X

ANOTACION: Nro 023 Fecha: 31-01-2025 Radicación: 2025-6615

Doc: ESCRITURA 2086 del 16-12-2024 NOTARIA SETENTA Y SEIS de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$2,044,337,000

ESPECIFICACION: TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL: 0164 TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION. DERECHOS DE CUOTA 50%

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

DE: INVERSIONES CAMPO URBANO S.A.S.

NIT# 9017453516

A: BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO DE PARQUE LOTE UNICO CUBIDO NIT 8300529989

X



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

Certificado generado con el Pin No: 2511204966124923890

Nro Matricula: 50C-529452

Página 7 TURNO: 2025-848844

Impreso el 20 de Noviembre de 2025 a las 12:14:20 PM

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

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

ANOTACION: Nro 024 Fecha: 31-01-2025 Radicación: 2025-6637

Doc: ESCRITURA 2094 del 17-12-2024 NOTARIA SETENTA Y SEIS de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$2,044,337,000

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

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

DE: INVERSIONES GZS SAS

NIT# 9017683233

A: BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. SOCIEDAD FUDICIARIA VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO

PARQUEO LOTE UNICO CUBICO NIT 8300529989 X

ANOTACION: Nro 025 Fecha: 06-11-2025 Radicación: 2025-114985

Doc: ESCRITURA 4190 del 03-11-2025 NOTARIA 32 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotacion Nro: 3

ESPECIFICACION: 0856 CANCELACION POR ORDEN JUDICIAL HIPOTECA ESCRITURA 3187 del 06-10-1997 NOTARIA 62 de SANTA FE DE BOGOTA DANDO APLICACION AL AT. 47 DECRETO LEY 960 DE 1970 (CANCELACION)

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

DE: AUTO MARKET SERVICE WORKSHOP LTDA

NIT# 8300016986

A: ALZUGARATE DE GARCIA MARIA ILVA

CC# 20065536

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "25"

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha: 16-02-1993

LOS LINDEROS SUBRAYADOS NO VALEN LOS INCLUIDOS VALEN. S.RIP 20 A.S. COD.549/EMI

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2010-18696 Fecha: 17-11-2010

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5286 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 1 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha: 16-02-1993

DEPOSITO VALE CODIGO 0020



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

Certificado generado con el Pin No: 2511204966124923890

Nro Matrícula: 50C-529452

Página 5 TURNO: 2025-848844

Impreso el 20 de Noviembre de 2025 a las 12:14:20 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: Realtech

TURNO: 2025-848844 FECHA: 20-11-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES
REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

Bogotá D.C. 29 de Septiembre de 2025

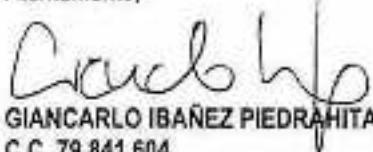
Señores:
SECRETARIA DISTRITAL DEL HÁBITAT DE BOGOTÁ

REF: COADYUVANCIA - solicitud de enajenación de vivienda

GIANCARLO IBÁÑEZ PIEDRAHITA, mayor edad, con domicilio en la ciudad de Bogotá, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 79.841.604, quien actúa en su condición de Segundo suplente del Gerente General y por tanto, representante legal de la sociedad BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, sociedad comercial de servicios financieros domiciliada en Bogotá D.C., legalmente constituida mediante Escritura Pública número seiscientos setenta y nueve (679) del cinco (5) de abril de mil novecientos setenta y seis (1.976) otorgada en la Notaría Trece (13) del circuito de Bogotá D.C., varias veces reformada, lo cual se acredita con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, cuya copia se anexa al presente documento, sociedad que actúa en el presente acto única y exclusivamente en calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO UNIQUE CUBICO** identificado con NIT. 830.052.998-9, se coadyuva la sociedad **EDIFICADORA UNIQUE CUBICO S.A.S.**, identificada con NIT 901.744.800-7, cuyo representante legal es el señor ANDRÉS GÓMEZ SANUDO, identificado con la cedula de ciudadanía 79.522.813 para que adelante, en nombre del patrimonio autónomo, la radicación de los documentos necesarios dentro del trámite de solicitud de enajenación de vivienda ante la secretaría Distrital del Hábitat de Bogotá.

Dirección del proyecto, Av calle 68 No.19 -84 No. matricula 50C-529452

Atentamente,


GIANCARLO IBÁÑEZ PIEDRAHITA
C.C. 79.841.604
Representante Legal
BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA
Vocera y administradora del Patrimonio Autónomo FIDEICOMISO UNIQUE CUBICO

Acepta,


ANDRÉS GÓMEZ SANUDO
CC.No.79.522.813

RECONOCIMIENTO FIRMA Y CONTENIDO

Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012
JUAN DARIO PALACIOS MANJARREZ
NOTARIO 72 (E) BOGOTÁ D.C.

Ante LA NOTARIA SETENTA Y DOS DEL CIRCULO DE
BOGOTÁ D.C. Comparecio:

IBANEZ PIEDRAHITA GIANCARLO
Identificado(a) con C.C. 79841804

Quien declara que las firmas de este documento son
suyas, el contenido del mismo es cierto y autorizo el
tratamiento de sus datos personales al ser verificada su
identidad, colejando sus huellas digitales y datos
biográficos, contra la base de datos de la Registraduría
Nacional del Estado Civil. Ingrese a www.notariaspnlinea.com para verificar este documento cod. gen. 1076.



www.notariaspnlinea.com

XR08B

Bogotá D.C. 2025-09-30 09:45:45

Notaria en línea

Ciudad W

MODELO DE CONTRATO DE ADHESIÓN APROBADO POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA.
RADICACIÓN 2021070568-007-000 DEL 12 DE AGOSTO DE 2021.

1. DISPOSICIONES LIMITATIVAS O RESTRICTIVAS DE LOS DERECHOS DEL PROMOTOR Y DE LOS FUTUROS ADQUIERENTES DEL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS DENOMINADO EDIFICIO ÚNICO CÚBICO

CLÁUSULA CONTRACTUAL DONDE SE REGULA	DISPOSICIÓN
Novena	El riesgo de pérdida de la inversión es del inversionista, la inversión no está cubierta por seguro de depósito, las obligaciones de LA FIDUCIARIA son de medio y no de resultado.
Décima Cuarta (numeral 2)	Los recursos aportados se bloquean en su retiro en los Fondos de Inversión Colectiva no obstante su naturaleza de abiertos.
Décima cuarta (numeral 11)	Sobre los aportes se realizan deducciones y descuentos (comisiones, impuestos y penalidades).
Preliminar (numeral 1)	Las condiciones del contrato de promesa de compraventa (o contrato equivalente) que se suscriba con EL PROMOTOR son de su exclusiva responsabilidad.
Décima sexta (parágrafo)	Prohibición del PROMOTOR de recibir aportes por fuera del encargo fiduciario de preventas.
Décima	Con posterioridad a la entrega de los recursos al PROMOTOR, este responde si se le da una destinación diferente al desarrollo del Proyecto.
Décima (Parágrafo segundo)	Se autoriza la prórroga del plazo del contrato para obtener el punto de equilibrio.
Décima (Parágrafo tercero)	LA FIDUCIARIA no determina el punto de equilibrio, este es definido exclusivamente por el PROMOTOR. Sin perjuicio de lo anterior LA FIDUCIARIA evaluará, valorará y verificará, con base en la información remitida por EL PROMOTOR, que el punto de equilibrio establecido por EL PROMOTOR no comprometa la viabilidad del Proyecto Inmobiliario.
Sexta Décima (Parágrafo tercero)	LA FIDUCIARIA no participa ni es responsable por la etapa de construcción del Proyecto.
Décima	Una vez se cumple el punto de equilibrio, los recursos se entregan al PROMOTOR o a quien este indique.
Décima Tercera	PENALIDADES POR DESISTIMIENTO O POR MORA EN EL PAGO DE LAS CUOTAS POR EL FUTURO ADQUIRENTE: El FUTURO ADQUIRENTE que desista del PROYECTO antes de cumplirse el plazo para comprobar el Punto de Equilibrio, podrá recuperar los recursos invertidos a su nombre en el Fondo de Inversión Colectiva, con sus rendimientos obtenidos hasta la fecha, si los hubiere, previa deducción de los gastos, impuestos y conceptos que se contemplen en el reglamento del correspondiente Fondo de Inversión Colectiva, en el que se encuentren invertidos los recursos y de las sumas que a título de pena se hayan previsto en el CONTRATO DE VINCULACIÓN DE FUTUROS ADQUIERENTES y en el presente contrato o en los CONTRATOS DE PROMESA DE COMPROVANTA O CONTRATO EQUIVALENTE de acuerdo con lo establecido en la presente cláusula. El PROMOTOR podrá instruir a la FIDUCIARIA que realice la desvinculación de un FUTURO ADQUIRENTE, cuando éste haya incumplido en el pago de tres (3) cuotas establecidas en el plan de pagos definido en el CONTRATO DE VINCULACIÓN DE FUTUROS ADQUIERENTES. En este caso, LA FIDUCIARIA

	<p>queda facultada para girar las sumas correspondientes a la penalidad establecida en la presente cláusula a favor del PROMOTOR y el saldo restante a favor del FUTURO ADQUIRENTE, previo descuento de las sumas indicadas en el párrafo anterior</p> <p>Las penalidades por desistimiento o por mora en el pago serán las que se pacten en el CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA O CONTRATO EQUIVALENTE que suscriba el FUTURO ADQUIRENTE con EL PROMOTOR del proyecto. Sin perjuicio de lo anterior, en caso de darse el desistimiento o desvinculación por mora en el pago, con anterioridad a la fecha de suscripción del contrato de promesa de compraventa o documento equivalente, LA FIDUCIARIA retendrá, por instrucción del PROMOTOR, con destino al proyecto a título de penalidad una suma equivalente al QUINCE POR CIENTO (15%) del valor recaudado. El monto y condiciones para hacer efectiva esta penalidad serán informados al FUTURO ADQUIRENTE en el Contrato de Vinculación de Futuros Adquirentes.</p>
Consideraciones (numeral 10)	El encargo fiduciario de Preventas no corresponde a un contrato de promesa de compraventa o contrato equivalente.
Vigésima primera	Las condiciones financieras y técnicas del proyecto podrán variar para lo que se necesita el consentimiento expreso de los Futuros Adquirentes.

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS DENOMINADO EDIFICIO UNICO CUBICO

Entre los suscritos, a saber:

1. **BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA**, sociedad comercial de servicios financieros domiciliada en Bogotá D.C., constituida por Escritura Pública número seiscientos setenta y nueve (679) del cinco (5) de abril de mil novecientos setenta y seis (1.976) otorgada en la Notaría Trece (13) del Círculo de Bogotá D.C., varias veces reformada, según consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera, cuya copia se adjunta al presente documento, representada en este acto por **FELIPE SANTIAGO ARAÚJO ANGULO**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.779.768 quien actúa en su calidad de Sexto Suplente del Gerente General y Representante Legal, en adelante, "**LA FIDUCIARIA**";
2. **EDIFICADORA UNICO CUBICO S.A.S**, identificada con NIT. 901.744.800-7, sociedad comercial con domicilio en la ciudad de Bogotá, legalmente constituida mediante Documento Privado del 18 de agosto de 2023 de Asamblea de Accionistas, inscrito en Cámara de Comercio el 18 de agosto de 2023, con el No. 03008892 del Libro IX, representada legalmente por el señor **ANDRES GOMEZ SAÑUDO**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.522.813, quien obra en calidad de Gerente y Representante Legal, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, el cual se adjunta, sociedad quien se denominará en adelante "**EL PROMOTOR**";

Y manifestaron que han celebrado el presente contrato de Encargo Fiduciario denominado **EDIFICIO UNICO CUBICO**, que se regirá por las siguientes cláusulas y, en lo no previsto, por las disposiciones legales que lo sean aplicables, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

1. **EL PROMOTOR** realizará bajo su exclusiva responsabilidad el proyecto denominado **EDIFICIO UNICO CUBICO**, (En adelante el **PROYECTO**) que se encuentra ubicado en la Avenida Calle 68 No 19 -84 de la ciudad de Bogotá, según consta en la documentación que **EL PROMOTOR** entregó a la Fiduciaria.
2. **El PROYECTO** tiene previsto una etapa de **PREVENTAS** que se debe cumplir en los plazos establecidos en este contrato, por lo que se requiere de un esquema fiduciario que tenga como finalidad la administración, inversión y definición de condiciones para la entrega al **PROMOTOR**, de los recursos que, con destinación específica, sean recibidos de personas interesadas en adquirir unidades inmobiliarias. Así mismo, el **PROMOTOR** declara que el proyecto estará compuesto por una (1) torre de doscientos (200) apartamentos y seis (6) unidades de comercio y se construirá en un plazo de veinticuatro (24) meses contados a partir del cumplimiento del punto de equilibrio fijado en el presente contrato.
3. El Proyecto se desarrollará en el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-529452 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, cuyo folio hace parte del presente contrato.
4. El bien inmueble sobre el cual se desarrollará **EL PROYECTO** es actualmente de propiedad de la sociedad Gas Natural Andino S.A la cual se encuentra inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-529452 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.

5. **EL PROMOTOR** declara que conoce y acepta que de acuerdo con lo establecido en el presente Contrato de Encargo Fiduciario, uno de los requisitos para el cumplimiento de las condiciones del punto de equilibrio consiste en que el cien por ciento (100%) del derecho de dominio sobre el mencionado bien inmueble se encuentre en cabeza del PROMOTOR o de un patrimonio autónomo constituido para el desarrollo del proyecto inmobiliario, y que el inmueble donde se desarrollará el proyecto se encuentre libre de limitaciones y gravámenes.
6. **EL PROMOTOR** declara que no ha adelantado previamente ninguna actividad de preventa, ni ningún negocio jurídico tendiente a recaudar recursos de parte de los **FUTUROS ADQUIENTES** de manera previa a la suscripción del presente contrato y, por tanto, no ha recibido directamente recursos de los **FUTUROS ADQUIENTES** interesados en las unidades.
7. **LA FIDUCIARIA** presentó propuesta de servicios al **PROMOTOR**, la cual fue aceptada.
8. Los participes en este negocio obran con pleno conocimiento de las reglas que rigen los Contratos de Fiducia y en plena observancia de las normas aplicables.
9. Por otra parte, el presente contrato define suficientemente las condiciones que se requieren para determinar el Punto de Equilibrio del Proyecto, cumplido el cual **LA FIDUCIARIA** ejecutará las previsiones establecidas en este Contrato respecto de los recursos entregados por los interesados en adquirir unidades inmobiliarias, que para efectos del presente contrato se denominarán **LOS FUTUROS ADQUIENTES**.
10. El presente Contrato se limitará a administrar recursos de Preventas del Proyecto y, en ningún caso, se encargará de otro tipo de recursos, salvo los que entregue el **PROMOTOR** destinados a atender los gastos del encargo.
11. Que los Futuros Compradores suscribirán los Contratos de **Vinculación de Futuros Adquirentes**, en virtud del cual se adhieren al presente contrato y adquieren la calidad de Futuros Compradores.
12. Las partes afirman y así lo dejan consignado, que el presente contrato no corresponde a una Promesa de Compraventa a favor de los **FUTUROS ADQUIENTES**. Los contratos de promesa de compraventa o contratos equivalentes serán suscritos directamente por el **PROMOTOR**, sin la participación de **LA FIDUCIARIA**.
13. El presente Contrato se rige por sus propias cláusulas, en lo no previsto se regirá por lo que establezca al respecto el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, el Código de Comercio y las disposiciones que lo complementan.
14. **EL PROMOTOR** declara y manifiesta:
 - Que se encuentra plenamente acreditado para realizar las gestiones propias de comercialización del mismo y, por tanto, será el responsable de celebrar los contratos de promesa de compraventa con quienes se encuentren interesados en adquirir unidades inmobiliarias, y todas las actividades propias de este tipo de negocio.
 - Que realizará las labores de comercialización del Proyecto Inmobiliario teniendo en cuenta las condiciones de publicidad establecidas en los numerales 3.4.7., 3.4.7.1. y 3.4.7.2 del Capítulo I del Título III de la Parte 1 de la Circular Básica Jurídica (Circular Externa 029 de 2014 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia), tal como lo indica el numeral 5.2.1.8 del Capítulo I del Título II de la Parte 2 de la misma circular. **EL PROMOTOR** deberá dejar constancia del cumplimiento de sus obligaciones en materia de publicidad por medio escrito y/o cualquier otro medio verificable, los cuales deben encontrarse a disposición de **LA FIDUCIARIA**.

CLÁUSULAS

PRELIMINAR.-DEFINICIONES: Para los efectos del presente contrato de Encargo Fiduciario de Preventas, las palabras, frases o términos que a continuación se relacionan tendrán el significado que aquí se establece:

1. **BENEFICIARIO:** Tendrá la calidad de BENEFICIARIO el PROMOTOR, siempre y cuando la FIDUCIARIA acredite que se cumplieron cabalmente las condiciones establecidas para el PUNTO DE EQUILIBRIO del Proyecto.
2. **CONTRATO DE VINCULACIÓN DE FUTUROS ADQUIRENTES:** Es el documento suscrito por El PROMOTOR, los FUTUROS ADQUIRENTES y LA FIDUCIARIA, por medio del cual se perfecciona la vinculación de los FUTUROS ADQUIRENTES al ENCARGO FIDUCIARIO y que contendrá como mínimo lo indicado en la cláusula sexta del presente contrato.
3. **CONTRATOS DE PROMESA DE COMPROVENTA O CONTRATOS EQUIVALENTES:** Son los Contratos de Promesa de Compraventa o su documento equivalente suscritos entre el Promotor y los futuros adquirentes de unidades inmobiliarias, documentos que tendrán por objeto la promesa o compromiso de venta de las unidades inmobiliarias que hacen parte del PROYECTO INMOBILIARIO y que en todo caso deberá tener como mínimo: 1) La identificación del bien inmueble comprometido, 2) Identificación del (los) FUTURO (s) ADQUIRENTE /s) y 3) Obligación expresa de que el pago de las cuotas del precio del bien inmueble, debe hacerse a la cuenta de ahorros y/o corriente del Encargo Fiduciario.
4. **ENCARGO FIDUCIARIO:** Es el presente contrato suscrito por las partes, el cual atiende a la modalidad de encargo fiduciario de preventas regulado en primer lugar por las estipulaciones de este documento y, en lo no previsto, por lo establecido en el Código de Comercio Colombiano, el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero Colombiano, la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, las disposiciones del Código Civil Colombiano que sean aplicables, y demás normas concordantes. El presente contrato no atiende a la naturaleza de negocio fiduciario con fines de garantía, de manera que la única finalidad del mismo es la administración de sumas de dinero junto con sus rendimientos, si los hay, para ser destinados al cumplimiento de las finalidades previstas en el presente contrato.
5. **FIDUCIARIA:** Es BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA.
6. **FUTUROS ADQUIRENTES:** Son las personas naturales o jurídicas que entregarán recursos para su administración en el ENCARGO FIDUCIARIO interesadas en adquirir unidades inmobiliarias en el PROYECTO INMOBILIARIO.
7. **PROMOTOR:** Es la sociedad EDIFICADORA UNIQUE CUBICO S.A.S.
8. **PROYECTO INMOBILIARIO o PROYECTO:** Es el Proyecto Inmobiliario descrito en el numeral 2 de las Consideraciones del presente contrato, cuyo desarrollo y construcción será de exclusiva responsabilidad del PROMOTOR.
9. **PUNTO DE EQUILIBRIO:** Son las condiciones técnicas, jurídicas y financieras definidas en el presente contrato, las cuales deben cumplirse y acreditarse por parte del PROMOTOR para que LA FIDUCIARIA certifique que se consiguió el punto de equilibrio del proyecto y, en consecuencia, para que ésta proceda al desembolso de los recursos al PROMOTOR.

CLÁUSULA PRIMERA. - PARTES DEL CONTRATO: Son partes de este contrato:

1. La sociedad EDIFICADORA UNIQUE CUBICO S.A.S en su condición de PROMOTOR, quien tendrá las funciones propias de esta actividad y, en particular, las de promoción del PROYECTO. El PROMOTOR actúa en el presente contrato en calidad de CONSTITUYENTE.

El PROMOTOR se constituirá en BENEFICIARIO siempre y cuando acredite ante la FIDUCIARIA que se cumplieron cabalmente las condiciones establecidas para determinar el punto de equilibrio del Proyecto.

2. BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, quien se desempeñará como FIDUCIARIA en el presente Encargo Fiduciario.

CLÁUSULA SEGUNDA. - NATURALEZA Y OBJETO DEL CONTRATO: El presente es un Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas y tiene como objeto la inversión y administración de la totalidad de los recursos que con destinación específica sean entregados por los FUTUROS ADQUIRENTES del proyecto, recursos que se entregarán a LA FIDUCIARIA en la forma establecida en el presente contrato, con el propósito de que dichas sumas se inviertan a título individual a favor de cada uno de ellos y, cumplidas las condiciones que se determinan para establecer el Punto de Equilibrio del Proyecto, se entreguen al PROMOTOR para que las destine al desarrollo del PROYECTO, o se devuelvan a los Futuros Adquirentes, si no se cumplen las condiciones para acreditarlo, conforme se indica en este Contrato.

CLÁUSULA TERCERA. - FINALIDAD DEL CONTRATO: La fase de Preventas tiene como finalidad la vinculación de los FUTUROS ADQUIRENTES al PROYECTO por parte del PROMOTOR, para que LA FIDUCIARIA los administre hasta la verificación del cumplimiento o incumplimiento de las condiciones del Punto de Equilibrio.

CLÁUSULA CUARTA. - BIENES DEL ENCARGO: El presente Encargo Fiduciario, estará constituido por los siguientes bienes:

1. Los recursos entregados por los FUTUROS ADQUIRENTES para la vinculación al PROYECTO a la fecha de determinación del punto de equilibrio del PROYECTO.
2. Los recursos que aporte EL PROMOTOR para el pago de los gastos del Encargo Fiduciario.
3. Los rendimientos que generen los recursos entregados al Encargo Fiduciario por parte del PROMOTOR y los que generen los recursos entregados por los FUTUROS ADQUIRENTES a la fecha de determinación del punto de equilibrio del PROYECTO.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los bienes del encargo serán administrados en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por la FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los rendimientos que generen los recursos entregados por los FUTUROS ADQUIRENTES serán de su propiedad mientras no se cumpla el punto de equilibrio. En el evento de desistimiento por parte del FUTURO ADQUIRENTE, los rendimientos que se generen en las cuentas individuales de cada FUTURO ADQUIRENTE en el respectivo Fondo de Inversión Colectiva, serán puestos a su disposición, sin perjuicio, de los descuentos a que haya lugar según lo establecido en el presente contrato.

PARÁGRAFO TERCERO: Los rendimientos que lleguen a generar los recursos entregados a LA FIDUCIARIA, una vez alcanzado el punto de equilibrio serán destinados al desarrollo del PROYECTO.

PARÁGRAFO CUARTO: En concordancia con el artículo 368-1 del E.T., respecto a los rendimientos que los FUTUROS ADQUIRENTES reciban de los fondos de inversión colectiva, se practicará la respectiva retención en la fuente sobre los mismos, únicamente cuando se realice retiro total derivado entre otros sin limitarse, al desistimiento o la no obtención del punto de equilibrio. En caso que el pago se haga a una persona sin residencia en el país o a una sociedad o entidad extranjera sin domicilio principal en Colombia, la retención se hará igualmente al momento del pago, aplicando las tarifas correspondientes para pagos al exterior. Cuando el pago se realice a favor de EL PROMOTOR, por el cumplimiento del punto de equilibrio, se practicará retención en la fuente a nombre de los FUTUROS ADQUIRENTES.

CLÁUSULA QUINTA. - PROCEDIMIENTO PARA LA VINCULACION SARLAFT DE LOS FUTUROS ADQUIRENTES: LA FIDUCIARIA

será responsable de la vinculación, entendiéndose ésta como el cumplimiento de los requisitos y condiciones del SARLAFT, de las personas interesadas en adquirir unidades inmobiliarias del **PROYECTO**. **EL PROMOTOR** suscribirá CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA O CONTRATOS EQUIVALENTES y el CONTRATO DE VINCULACIÓN DE FUTUROS ADQUIRENTES (Anexo 1 del presente contrato) en la que se identifique debidamente al **FUTURO ADQUIRENTE**, el origen lícito de los recursos y, el monto, forma y plazos en que debe entregar los recursos. No obstante, la vinculación de los **FUTUROS ADQUIRENTES** al **PROYECTO** requiere de la verificación previa de **LA FIDUCIARIA** de los documentos que acrediten satisfactoriamente el conocimiento del cliente y el origen de sus recursos, conforme a lo dispuesto en la Ley.

PARÁGRAFO PRIMERO: Previa vinculación de las personas que se muestren interesadas en participar en el proyecto como **FUTUROS ADQUIRENTES**, **el PROMOTOR** deberá entregar a **LA FIDUCIARIA** toda la información y documentación solicitada por ésta por el medio dispuesto por **LA FIDUCIARIA**. De resultar satisfactorias las verificaciones y comprobaciones, **LA FIDUCIARIA** lo anunciará a **EL PROMOTOR** para que éste proceda a la formalización de la relación contractual con cada **FUTURO ADQUIRENTE**, en particular. **LA FIDUCIARIA** podrá no aceptar al **FUTURO ADQUIRENTE** cuando sus verificaciones así lo determinen o solicitar la exclusión del **FUTURO ADQUIRENTE**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: **LA FIDUCIARIA** capacitará a **EL PROMOTOR** sobre el debido diligenciamiento de los documentos que deberán completar y allegar los **FUTUROS ADQUIRENTES** para cumplir con las políticas de prevención de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo.

PARÁGRAFO TERCERO: La realización de las entrevistas a los **FUTUROS ADQUIRENTES** estará exclusivamente a cargo de **LA FIDUCIARIA**. Estas serán realizadas mediante llamada telefónica, grabada y monitoreada, en la que se confirmará la identificación del **FUTURO ADQUIRENTE** y se realizarán las preguntas establecidas en el protocolo definido por **LA FIDUCIARIA**.

PARÁGRAFO CUARTO: En cumplimiento de lo establecido en la Parte I del Título IV del Capítulo IV de la Circular Básica Jurídica la vinculación del **FUTURO ADQUIRENTE** podrá realizarse a más tardar, al tercer día hábil siguiente a la recepción de los recursos siempre y cuando éstos sean destinados a negociar unidades inmobiliarias y no superen los tres (3) SMMLV. En caso de que la vinculación no se surta dentro del tiempo previamente definido, **LA FIDUCIARIA** procederá a devolver los recursos aportados a la cuenta que informe el aportante.

CLÁUSULA SEXTA. - VINCULACIÓN DE FUTUROS ADQUIRENTES AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS: Los **FUTUROS ADQUIRENTES** se vincularán al **ENCARGO FIDUCIARIO** mediante la suscripción del **CONTRATO DE VINCULACIÓN DE FUTUROS ADQUIRENTES**.

Este contrato deberá contener como mínimo: las obligaciones, derechos, el origen lícito de los recursos, el monto, forma y plazos en que debe entregar los recursos, las reglas para que los **FUTUROS ADQUIRENTES** entreguen los recursos al Fondo de Inversión Colectiva administrado por **LA FIDUCIARIA**, la identificación de la unidad inmobiliaria que se pretende adquirir dentro del **PROYECTO INMOBILIARIO**, y la indicación del porcentaje de copropiedad que corresponde a cada uno de los **FUTUROS ADQUIRENTES** en su condición de futuros propietarios; también se dejará constancia sobre la manifestación expresa que estos harán de que conocen y aceptan el texto del presente Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas, al igual de que conocen y aceptan que **LA FIDUCIARIA** no tiene la calidad de constructor, interventor, ni participa en manera alguna en el desarrollo del **PROYECTO**, salvo en su calidad de **FIDUCIARIA** y, en consecuencia, que no es responsable ni puede serlo en ningún caso, por la terminación, calidad o precio del bien que se determine en el contrato suscrito entre **EL PROMOTOR** y **EL FUTURO ADQUIRENTE**.

Se establecerá igualmente que los **FUTUROS ADQUIRENTES** deben consignar los recursos comprometidos en las fechas y montos acordados en las cuentas individuales de participación en los Fondos de Inversión Colectiva correspondientes.



CLÁUSULA SÉPTIMA. - DE LA SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE VINCULACIÓN DE FUTUROS ADQUIENTES: El PROMOTOR del PROYECTO deberá enviar a LA FIDUCIARIA el Contrato de Vinculación de Futuros Adquirentes (Anexo No. 1 del presente contrato) debidamente diligenciado y firmado por los FUTUROS ADQUIRENTES, para que ésta la suscriba y proceda a registrarlos como FUTUROS ADQUIRENTES, caso en el cual la unidad inmobiliaria le quedará asignada en el registro del Encargo Fiduciario. Sólo podrán efectuarse nuevas anotaciones respecto de la unidad comprometida, cuando la solicitud sea informada por el PROMOTOR y venga suscrita por el FUTURO ADQUIRENTE inscrito o su causahabiente, o se verifique que el FUTURO ADQUIRENTE se retiró voluntariamente o fue desvinculado conforme a los términos del presente contrato y ello fue debidamente notificado a LA FIDUCIARIA.

CLÁUSULA OCTAVA. - INVERSIÓN DE LOS RECURSOS DE LOS FUTUROS ADQUIRENTES: Queda claramente establecido en el presente documento, así como en el Contrato de Vinculación de Futuros Adquirentes, que los recursos que estos se comprometan a entregar, se invertirán en un Fondo de Inversión Colectiva administrado por LA FIDUCIARIA.

CLÁUSULA NOVENA. - NATURALEZA DE LOS FONDOS DE INVERSIÓN COLECTIVA: Las partes declaran y el PROMOTOR expresamente acepta conocer las características de los instrumentos de inversión que se utilizarán en este negocio, según lo cual los Fondos de Inversión Colectiva administrados por LA FIDUCIARIA no son depósitos ni generan para LA FIDUCIARIA las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, o la entidad que hiciere sus veces, ni por ningún otro esquema de dicha naturaleza; que la inversión en el Fondo de Inversión Colectiva está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del Fondo de Inversión Colectiva; que por su naturaleza, las obligaciones de LA FIDUCIARIA relacionadas con la inversión de los recursos fideicomitidos, son de medio y no de resultado, por lo que LA FIDUCIARIA no garantiza rentabilidad ni valorización mínima de las inversiones. Que EL PROMOTOR y LOS FUTUROS ADQUIRENTES asumen el riesgo de pérdida de valor de los recursos, con ocasión de las inversiones realizadas por LA FIDUCIARIA, en los términos del presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA. - PUNTO DE EQUILIBRIO DEL PROYECTO: Todas las condiciones que a continuación se enumeran deben cumplirse y acreditarse por parte del PROMOTOR para que LA FIDUCIARIA certifique que se alcanzó el punto de equilibrio del Proyecto y, en consecuencia, para que ésta proceda al desembolso de los recursos al PROMOTOR:

10.1 TÉCNICAS:

10.1.1. La entrega por parte del PROMOTOR de los permisos expedidos por autoridad competente, de las licencias de construcción y urbanismo y, la constancia de la radicación para obtener el permiso de enajenación de las unidades inmobiliarias del PROYECTO, de conformidad con lo establecido en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 y, las demás que se requieran, según las características del predio, conforme a las disposiciones vigentes sobre la materia.

10.1.2 Presentar a la Fiduciaria pólizas de seguro expedidas por una Compañía Aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia que amparen, por los menos, los riesgos de daños a la obra y los riesgos en la construcción, los daños a la maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil en aquellos eventos en que el Promotor haya notificado a la Fiduciaria actos de intervención física (obras) durante la vigencia del encargo fiduciario. En caso de no haber iniciado obra, a la fecha de acreditación del punto de equilibrio, deberá remitir una certificación suscrita por el Representante Legal del Promotor en la cual se indique que durante la fase de preventa no se han iniciado obras en el Proyecto.

10.2 JURÍDICAS:

10.2.1 La propiedad del inmueble donde se desarrollará el **PROYECTO** deberá estar en cabeza del **PROMOTOR** o del Patrimonio Autónomo que se constituya para desarrollar el **PROYECTO**, libre de gravámenes, a excepción de la hipoteca que se constituya para garantizar el crédito con el que se desarrollará el **PROYECTO**. Este requisito deberá acreditarse con un estudio de títulos del bien inmueble, con concepto favorable, realizado por un abogado autorizado por **LA FIDUCIARIA**.

10.2.2 De igual forma, **LA FIDUCIARIA** deberá verificar, en cumplimiento de la normatividad vigente y sus políticas en materia de SARLAFT, que el bien inmueble sobre el que se desarrollará el **PROYECTO INMOBILIARIO**, no provenga de personas relacionadas en la LISTA OFAC o en la Lista del Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas ONU, ni que se trate de un bien inmueble objeto de extinción de dominio.

10.3 FINANCIERAS:

10.3.1 Haber recaudado en el presente Encargo Fiduciario, por cada contrato de promesa de compraventa o contrato equivalente suscrito entre **EL PROMOTOR** y los Futuros Adquirentes una suma equivalente al **cuatro por ciento (4%)** del valor de la cuota inicial. Las unidades prometidas en venta deben representar el **setenta por ciento (70%)** de las doscientas seis (206) unidades de que consta el **PROYECTO**, lo que equivale a **ciento cuarenta y cinco (145) unidades**.

10.3.2. Certificar por escrito, a través de su Representante Legal y/o de una entidad bancaria, sobre la disponibilidad de los recursos para el desarrollo del **PROYECTO**. Estos deben estar representados en recursos propios disponibles o invertidos en el **PROYECTO** y/o crédito aprobado al **PROYECTO**. Cuando se trate de recursos propios **EL PROMOTOR** deberá remitir a **LA FIDUCIARIA**: (i) certificación bancaria de la cuenta de titularidad del **PROMOTOR** en la que conste el monto de los recursos propios que se destinarán para el desarrollo del **PROYECTO**; y: (ii) certificación suscrita por el contador o revisor fiscal del **PROMOTOR** en la que conste el monto de los recursos invertidos en el **PROYECTO**, acompañada de los soportes correspondientes, tales como actas de avance de obra o informe de interventoría realizado por un perito del listado de BBVA Colombia. En todo caso, se requerirá Comunicación suscrita por los **FUTUROS ADQUIRENTES** en la que declaren que conocen y aceptan que el **PROYECTO** se financiará con recursos propios del **PROMOTOR**.

10.4 CONDICIONES GENERALES:

10.4.1. Haber pagado a **LA FIDUCIARIA** las comisiones acordadas en este contrato y satisfecho los gastos del Encargo que se hubieran causado hasta este momento, a cargo del **PROMOTOR**.

10.4.2 Haber retirado toda la publicidad utilizada en el desarrollo del **PROYECTO**, que involucre directa o indirectamente a la **FIDUCIARIA**.

PARÁGRAFO PRIMERO: Para que el **PROMOTOR** cumpla con el numeral 10.3.1 de esta cláusula, deberá haber remitido a **LA FIDUCIARIA** contratos de promesa de compraventa o Contratos equivalentes suscritos con los futuros adquirentes de unidades inmobiliarias, que le permitan acreditar el número de unidades prometidas y/o el porcentaje de área. Los contratos de promesa de compraventa o contratos equivalentes de los futuros adquirentes de unidades inmobiliarias suscritas por el **PROMOTOR**, en calidad de **FUTURO ADQUIRENTE**, sus socios, el cónyuge o parientes de estos hasta el segundo grado de consanguinidad, primero de afinidad o civil, no serán tenidos en cuenta para alcanzar el punto de equilibrio al que se refiere el citado numeral.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El **PROMOTOR** informará a **LA FIDUCIARIA** el cumplimiento de las condiciones fijadas para alcanzar el punto de equilibrio del Proyecto en un plazo de doce (12) meses, a partir de la fecha de suscripción del Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas. Este plazo se podrá prorrogar por un periodo igual al inicial. Prórroga que el Futuro

Adquirente acepta con la suscripción del Contrato de Vinculación de Futuros Adquirentes (Anexo No. 1 del presente contrato), siempre y cuando dicha solicitud se formule por escrito a LA FIDUCIARIA por parte del PROMOTOR, antes de terminarse el plazo inicial y se le expongan en la misma comunicación las razones por las cuales no se pudieron cumplir las condiciones estipuladas en el término inicialmente pactado y que correspondan a alguno o varios de los requisitos necesarios para acreditarse el punto de equilibrio del PROYECTO. El plazo inicial y su prórroga corresponderán al de la vigencia del Contrato de Encargo Fiduciario.

PARÁGRAFO TERCERO: Las partes reiteran que LA FIDUCIARIA no participó en la determinación del punto de equilibrio, el cual fue definido exclusivamente por el PROMOTOR y que éste asegura que dichas condiciones son las que se requieren para asegurar la viabilidad del PROYECTO. Sin perjuicio de lo anterior LA FIDUCIARIA evaluará, valorará y verificará, con base en la información remitida por EL PROMOTOR, que el punto de equilibrio establecido por EL PROMOTOR no comprometa la viabilidad del Proyecto Inmobiliario.

PARÁGRAFO CUARTO: Las partes declaran que en la etapa de construcción, que se inicia a partir de la entrega de los recursos al PROMOTOR, LA FIDUCIARIA no participa ni es de su responsabilidad.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. - EFECTOS DEL CUMPLIMIENTO DEL PUNTO DE EQUILIBRIO: Cuando el PROMOTOR, acredite a LA FIDUCIARIA el cumplimiento de la totalidad de los requisitos establecidos en este contrato para la determinación del punto de equilibrio, LA FIDUCIARIA procederá a la entrega de los recursos recaudados con sus rendimientos al PROMOTOR o a quien éste indique.

Los recursos que recibe el PROMOTOR se utilizarán única y exclusivamente en el PROYECTO, restricción que implica que debe responder a los FUTUROS ADQUIRENTES, si se les llegare a dar una destinación diferente. LA FIDUCIARIA una vez cumplido el punto de equilibrio y entregados los recursos de LOS FUTUROS ADQUIRENTES al PROMOTOR, no es responsable por la destinación que se le dé a los mismos.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. - DEVOLUCIÓN DE RECURSOS A LOS FUTUROS ADQUIRENTES POR LA NO ACREDITACIÓN PARA EL PUNTO DE EQUILIBRIO: Si dentro del plazo definido en el parágrafo segundo de la cláusula décima y las prórrogas previstas en el mismo parágrafo, no se logra acreditar el cumplimiento de las condiciones del punto de equilibrio, el presente contrato se dará por terminado. En consecuencia, LA FIDUCIARIA levantará, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a esa fecha, la restricción de disposición que tienen las cuentas individuales en los Fondos de Inversión Colectiva de cada uno de los FUTUROS ADQUIRENTES y pondrá a su disposición los recursos aportados hasta ese momento, con sus correspondientes rendimientos, si los hubiere, dentro del plazo previsto en el reglamento del fondo de inversión colectiva en el cual se administran los recursos y que se contempla como plazo para la redención de la respectiva participación. LA FIDUCIARIA deducirá, antes de poner a disposición estos recursos, los gastos, impuestos y conceptos que se contempla en el reglamento del correspondiente Fondo de Inversión Colectiva, en el que se encuentren invertidos los recursos.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA. - PENALIDADES POR DESISTIMIENTO O POR MORA EN EL PAGO DE LAS CUOTAS POR EL FUTURO ADQUIRENTE: El FUTURO ADQUIRENTE que desista del PROYECTO antes de cumplirse el plazo para comprobar el Punto de Equilibrio del Proyecto, podrá recuperar los recursos invertidos a su nombre en el Fondo de Inversión Colectiva, con sus rendimientos obtenidos hasta la fecha, si los hubiere, previa deducción de los gastos, impuestos y conceptos que se contempla en el reglamento del correspondiente Fondo de Inversión Colectiva, en el que se encuentren invertidos los recursos y de las sumas que a título de pena se hayan previsto en el CONTRATO DE VINCULACIÓN DE FUTUROS ADQUIRENTES y en el presente contrato o en los CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA O CONTRATO EQUIVALENTE de acuerdo con lo establecido en la presente cláusula.

El PROMOTOR podrá instruir a la FIDUCIARIA que realice la desvinculación de un FUTURO ADQUIRENTE, cuando éste haya incumplido en el pago de tres (3) cuotas establecidas en el plan de pagos definido en el CONTRATO DE

VINCULACIÓN DE FUTUROS ADQUIRENTES. En este caso, LA FIDUCIARIA queda facultada para girar las sumas correspondientes a la penalidad establecida en la presente cláusula a favor del PROMOTOR y el saldo restante a favor del FUTURO ADQUIRENTE, previo descuento de las sumas indicadas en el párrafo anterior.

Las penalidades por desistimiento o por mora en el pago serán las que se pacten en el CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA O CONTRATO EQUIVALENTE que suscriba el FUTURO ADQUIRENTE con EL PROMOTOR del proyecto. Sin perjuicio de lo anterior, en caso de darse el desistimiento o desvinculación por mora en el pago, con anterioridad a la fecha de suscripción del contrato de promesa de compraventa o documento equivalente, LA FIDUCIARIA retendrá, por instrucción del PROMOTOR, con destino al proyecto a título de penalidad una suma equivalente al QUINCE POR CIENTO (15%) del valor recaudado. El monto y condiciones para hacer efectiva esta penalidad serán informados al FUTURO ADQUIRENTE en el Contrato de Vinculación de Futuros Adquirentes.

PARÁGRAFO PRIMERO: Desvinculación por desistimiento: Para que LA FIDUCIARIA desvincule a un FUTURO ADQUIRENTE por desistimiento, EL PROMOTOR deberá remitir instrucción a LA FIDUCIARIA informando que el FUTURO ADQUIRENTE ha manifestado su intención de no continuar vinculado en el proyecto e indicando si aplica la penalización acordada con el FUTURO ADQUIRENTE en el CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA O CONTRATO EQUIVALENTE para lo cual, deberá anexar a la instrucción copia de la solicitud del retiro o desistimiento de FUTURO ADQUIRENTE. EL PROMOTOR deberá aportar la documentación aquí establecida a la FIDUCIARIA dentro de los cinco (05) días hábiles siguientes a la fecha en la que fue aportada por parte del FUTURO ADQUIRENTE.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Desvinculación por mora en el pago de las cuotas: Para que LA FIDUCIARIA desvincule a un FUTURO ADQUIRENTE por mora en el pago de las cuotas, EL PROMOTOR deberá remitir una instrucción a LA FIDUCIARIA solicitando la desvinculación del FUTURO ADQUIRENTE por incumplimiento en el pago de las cuotas conforme al plan de pagos establecido en el CONTRATO VINCULACIÓN DE FUTUROS ADQUIRENTES. Para ello, EL PROMOTOR deberá acreditar a la FIDUCIARIA, que cumplió con el procedimiento establecido en la promesa de compraventa o documento equivalente para efectos de la terminación unilateral del contrato de promesa de compraventa o en general para la desvinculación del proyecto del FUTURO ADQUIRENTE.

En el evento en que para la fecha de incumplimiento, no se tuviere firmado contrato de promesa de compraventa o documento equivalente o habiendo firmado éste no regule nada sobre ello; EL PROMOTOR deberá aportar copia de la comunicación enviada al FUTURO ADQUIRENTE en la cual ponga en conocimiento la situación de incumplimiento y advierta a su vez la desvinculación al Proyecto. Dicha comunicación deberá haber sido remitida por el PROMOTOR al FUTURO ADQUIRENTE con al menos quince (15) días de antelación, a la solicitud de desvinculación realizada por el PROMOTOR a la FIDUCIARIA.

Para efectos de la devolución de los recursos, LA FIDUCIARIA levantará, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a esa fecha, la restricción de disposición que tienen las cuentas individuales en los Fondos de Inversión Colectiva de cada uno de los FUTUROS ADQUIRENTES y pondrá a su disposición los recursos aportados hasta ese momento, dentro del plazo previsto en el reglamento del fondo de inversión colectiva en el cual se administran los recursos y que se contempla como plazo para la redención de la respectiva participación.

PARÁGRAFO TERCERO: Las partes declaran que la FIDUCIARIA no interviene en la definición de la base, ni en el porcentaje de la penalidad establecida en el presente contrato y en los contratos de promesa de compraventa o contratos equivalentes; tales aspectos son definidos por el PROMOTOR al tenor de lo dispuesto en el Código Civil y en el Código de Comercio y aceptados por el FUTURO ADQUIRENTE.

Las penalidades previstas en la presente cláusula no serán aplicables cuando el desistimiento o desvinculación obedezcan a incumplimiento imputable al PROMOTOR o a una situación constitutiva de fuerza mayor o caso fortuito declarada judicialmente.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA. - OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA: Corresponden a **LA FIDUCIARIA** las actividades que a continuación se enuncian, además de las que por ley le conciernen:

1. Recibir y administrar los recursos determinados en el Contrato de Vinculación de Futuros Adquirentes.
2. Invertir los dineros de cada uno de los **FUTUROS ADQUIRENTES** en los Fondos de Inversión Colectiva Abiertos, con sujeción a sus reglamentos, copia de los cuales se acompañan como anexo, que hace parte de este Contrato y que el **PROMOTOR** acepta conocer.
3. Informar a los Futuros Adquirentes sobre la existencia y finalidad del presente Encargo Fiduciario y sus características, el papel de **LA FIDUCIARIA** y que el riesgo de pérdida en las inversiones efectuadas en los Fondos de Inversión Colectiva es del **FUTURO ADQUIRENTE**.
4. Abrir cuentas bancarias con recaudo referenciado en las que se depositarán los recursos del Encargo Fiduciario.
5. Llevar un registro actualizado de las personas que entreguen recursos como **FUTUROS ADQUIRENTES**, como consecuencia de su vinculación en los términos del presente Encargo Fiduciario de Preventas.
6. Enviar al **PROMOTOR**, dentro de los diez (10) primeros días hábiles de cada mes, un reporte que contenga la información discriminada de los valores recibidos en los fondos de inversión colectiva de cada uno de los **FUTUROS ADQUIRENTES**, durante el mes inmediatamente anterior y a estos últimos los extractos mensuales sobre el estado de su inversión en el Fondo de Inversión Colectiva en el que se tengan invertidos los recursos, conforme a sus Reglamentos.
7. Evaluar, valorar y verificar, con base en la información que se le suministre por **EL PROMOTOR**, que el punto de equilibrio establecido por **EL PROMOTOR** no comprometa la viabilidad del Proyecto Inmobiliario.
8. Limitar el retiro de los recursos de los **FUTUROS ADQUIRENTES** de los Fondos de Inversión Colectiva, mientras no se cumpla el punto de equilibrio o, se defina su retiro anticipado del **PROYECTO**.
9. Informar a los **FUTUROS ADQUIRENTES**, que se llegó al punto de equilibrio o, que éste no se logró y, los efectos que una y otra situación generan respecto de los recursos por ellos aportados. Cuando se cumpla el **PUNTO DE EQUILIBRIO**, informará a los **FUTUROS ADQUIRENTES** que los recursos recaudados serán entregados al **PROMOTOR**, quien asumirá la administración de los mismos para la ejecución del **PROYECTO**.
10. Hacer entrega de los recursos junto con sus respectivos rendimientos al **PROMOTOR** o a quien éste indique, los cuales se utilizarán exclusivamente para desarrollar el **PROYECTO**, en el evento de cumplirse el Punto de Equilibrio del **PROYECTO** en los plazos acordados.
11. Levantar la restricción y entregar los fondos depositados en el Fondo de Inversión Colectiva abierto por los Futuros Adquirentes, de acuerdo con los términos indicados en el presente contrato, cuando no se cumpla el punto de equilibrio en el plazo previsto, y cuando haya desistimiento o desvinculación por incumplimiento del **PROYECTO** del Futuro Adquirente, una vez se hagan las deducciones y descuentos previstos en el Contrato de Vinculación de Futuros Adquirentes, si hubiere lugar a ello.
12. Rendir semestralmente al **PROMOTOR** cuentas comprobadas de su gestión, de conformidad con lo previsto en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.
13. Remitir semestralmente a los **FUTUROS ADQUIRENTES**, informes periódicos incluyendo la información definida en el presente contrato.
14. Rendir semanalmente al **PROMOTOR** un informe de los recursos recaudados en el Encargo Fiduciario.
15. Llevar la personería para la protección y defensa del Encargo Fiduciario contra actos de terceros y aún del mismo **PROMOTOR**, con cargo a los recursos del Encargo o de aquél, si no hubiere recursos en el Encargo.
16. Mantener los activos del Encargo Fiduciario que se reciban por cualquier razón, separados de los propios o de los demás clientes y fideicomisos, para lo cual llevará contabilidad separada.
17. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones o deba, cuando las circunstancias así lo exijan, apartarse de las instrucciones contenidas en este contrato. En caso de que existan dudas sobre el alcance de sus obligaciones, estas quedarán en suspenso mientras la Superintendencia define lo correspondiente y siempre y cuando los hechos que dan lugar a las dudas sobre el alcance de las obligaciones no sean atribuibles a negligencia, error u omisión de la

FIDUCIARIA. También pedirá instrucciones al PROMOTOR, ante hechos no previstos en el Contrato que requieran de su intervención, para la normal ejecución del Encargo Fiduciario.

18. Prestar apoyo al PROMOTOR, en todo lo que se requiera, para el éxito de la gestión de este en el proceso de las preventas, dentro del marco del presente Contrato.
19. Las demás establecidas en el presente contrato y en la ley.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. - NATURALEZA DE LAS OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA: Las obligaciones que en virtud de la celebración del presente contrato adquiere LA FIDUCIARIA son de medio y no de resultado. LA FIDUCIARIA responderá hasta de la culpa leve en el cumplimiento de su gestión. LA FIDUCIARIA no podrá asumir con recursos propios obligación alguna derivada de la ejecución del presente contrato. Por tanto, el riesgo de pérdida es para el PROMOTOR y para los FUTUROS ADQUIRENTES.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA. - OBLIGACIONES DEL PROMOTOR: El PROMOTOR tendrá las obligaciones establecidas en la Ley. En tal virtud, deberá cumplir además de las propias de su actividad, con las siguientes:

1. Enviar a la FIDUCIARIA, dentro del plazo establecido para la acreditación de las condiciones del PUNTO DE EQUILIBRIO, los contratos de promesa o contratos equivalentes que suscriba con los FUTUROS ADQUIRENTES, en los cuales se dejará constancia de que lo expresado en su contenido es responsabilidad exclusiva del PROMOTOR.
2. Remitir a la FIDUCIARIA, dentro del plazo establecido para la acreditación de las condiciones del PUNTO DE EQUILIBRIO, los Contratos de Vinculación de Futuros Adquirentes debidamente suscritos.
3. Exponer al público, en el punto de venta, carteles o afiches fácilmente visibles en donde se explique de manera sencilla el funcionamiento del Encargo Fiduciario y el papel que desempeña la Fiduciaria dentro del PROYECTO. Estas precisiones se harán también en la papelería y publicidad que utilice el PROMOTOR.
4. Realizar las labores de comercialización del Proyecto Inmobiliario teniendo en cuenta las condiciones de publicidad establecidas en el numeral 3.4.7.2 del Capítulo I del Título III de la Parte 1 de la Circular Básica Jurídica (Circular Externa 029 de 2014 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia), tal como lo indica el numeral 5.2.1.8 del Capítulo I del Título II de la Parte 2 de la misma circular. Lo anterior significa que deberá informar a todos los interesados lo contenido en dichas disposiciones, las que la modifiquen o adicionen.
5. Publicar una copia en tamaño original, en el punto de venta, de la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria de la Superintendencia Financiera de Colombia.
6. Entregar una copia de la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria de la Superintendencia Financiera de Colombia, a los FUTUROS ADQUIRENTES dejando constancia de recibido por parte estos.
7. Emplear como fuente de financiación para el desarrollo del proyecto las siguientes: (i) los recursos recaudados por concepto de preventas mediante el presente contrato, (ii) crédito constructor aprobado por una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia y (iii) recursos propios del PROMOTOR acreditados en la forma prevista en el presente contrato.
8. Suministrar a la FIDUCIARIA en el plazo que esta indique, toda la información que esta requiera en orden a presentar informes periódicos a los FUTUROS ADQUIRENTES.
9. Remitir a LA FIDUCIARIA la información necesaria para realizar los registros contables correspondientes, así como para el cumplimiento de las obligaciones de entrega de información a los FUTUROS ADQUIRENTES.
10. Informar a los FUTUROS ADQUIRENTES sobre la forma como se deben realizar sus aportes al Encargo Fiduciario de Inversión, con base en la capacitación recibida de LA FIDUCIARIA, hasta tanto se cumplan las condiciones establecidas para obtener el punto de equilibrio del PROYECTO. En todo caso la gestión de cobro o de seguimiento a los aportes a cargo de los FUTUROS ADQUIRENTES será responsabilidad exclusiva del PROMOTOR.
11. Hacer llegar a LA FIDUCIARIA la copia del recibo de consignación de los FUTUROS ADQUIRENTES, para proceder a su contabilización. Esta información es requisito para que LA FIDUCIARIA pueda contabilizar y de por recibido el aporte de cada uno de ellos, en los eventos que LA FIDUCIARIA así lo disponga.

12. Enviar a **LA FIDUCIARIA**, periódicamente, una relación con los nombres y demás identificación de las personas interesadas en adquirir unidades inmobiliarias, para adelantar el proceso de vinculación en los términos del presente contrato.
13. Obtener de los **FUTUROS ADQUIRENTES** la documentación e información necesaria para confirmarle a **LA FIDUCIARIA** el origen de fondos y remitirla de inmediato a ésta para su verificación.
14. Informar, a **LA FIDUCIARIA** y a los **FUTUROS ADQUIRENTES** cualquier modificación en las características del **PROYECTO INMOBILIARIO**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su determinación.
15. Suscribir los **CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA O CONTRATOS EQUIVALENTES** con los **FUTUROS ADQUIRENTES**, necesarios para el cumplimiento del **PUNTO DE EQUILIBRIO**, dentro del plazo establecido para el mismo, incluidas las prórrogas indicadas en el parágrafo segundo de la cláusula décima del presente contrato.
16. **El PROMOTOR** se compromete a que los recursos entregados una vez alcanzado el punto de equilibrio se utilizarán única y exclusivamente en el **PROYECTO**, restricción que implica que **el PROMOTOR** responderá a los Futuros Adquirentes, si se les llegare a dar una destinación diferente.
17. Prestar apoyo a **LA FIDUCIARIA**, en todo lo que se requiera, para el éxito de la gestión de ésta.
18. Informar de manera inmediata y eficaz a **LA FIDUCIARIA** sobre la ocurrencia de cualquier hecho que pueda llegar a afectar la normal ejecución del presente Contrato.
19. Retirar la publicidad en que se mencione a **LA FIDUCIARIA** o el sistema de Preventas que se ha llevado a cabo, cuando se termine por cualquier motivo la vigencia del contrato.
20. Pagar la comisión fiduciaria en los términos y plazos acordados en el presente contrato y atender los gastos en que se incurra, con ocasión de la gestión del Encargo Fiduciario, en los términos de la cláusula vigésima del presente contrato y sufragarlos directamente cuando no haya fondos en el Encargo Fiduciario para cubrirlos.
21. Actualizar anualmente la información que le exija **LA FIDUCIARIA**, para poder dar cumplimiento a las disposiciones sobre Lavado de Activos, Administración de Riesgos y Financiación de Operaciones Ilícitas o Terrorismo.
22. Proporcionar toda la información y documentación que resulte útil para la realización, por parte de los abogados externos autorizados por **LA FIDUCIARIA**, del estudio de títulos de los inmuebles donde se desarrollará el Proyecto.
23. Contratar dentro del mes siguiente a la firma del presente Contrato, el abogado o firma de abogados externos, adscritos a **LA FIDUCIARIA**, que realizarán el estudio de títulos del inmueble sobre el cual se desarrollará el **PROYECTO**. Así mismo, contratar en los términos del presente numeral, las actualizaciones de dicho estudio de títulos cuando se hayan presentado variaciones en la situación jurídica del bien inmueble y la **FIDUCIARIA** así lo requiera.
24. Suscribir el acta de liquidación del Contrato.
25. Suscribir el pagaré y la carta de instrucciones para documentar sus obligaciones para con **LA FIDUCIARIA** y el Encargo Fiduciario.
26. Informar del inicio de cualquier actividad de intervención física sobre el inmueble, describiendo el alcance e impacto de la misma. Con anterioridad a cualquier intervención deberá presentar a la sociedad fiduciaria pólizas de seguro que amparen, por los menos, los riesgos de daños a la obra y los riesgos en la construcción, los daños a la maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil.
27. Todas las demás que se requieran para poder cumplir satisfactoriamente el presente contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: En ningún caso el **PROMOTOR**, directamente o por medio de sus agentes o empleados, podrá recibir dineros, aportes, cuotas o anticipos de los **FUTUROS ADQUIRENTES**, por fuera del Encargo Fiduciario de Preventas.

PARÁGRAFO SEGUNDO: LA FIDUCIARIA entregará al **PROMOTOR** un documento operativo dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de este instrumento, en el que se establecerán las instrucciones relacionadas con la forma y mecanismos que se pondrán en marcha para la adecuada entrega y recepción de aportes al Proyecto.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA. - DERECHOS DEL PROMOTOR: El promotor tendrá los siguientes derechos:

1. Exigir a la Fiduciaria el cumplimiento del objeto del presente contrato.
2. Recibir los recursos del encargo fiduciario, una vez acreditadas las condiciones del punto de equilibrio.
3. Recibir de la Fiduciaria la rendición de cuentas e informes periódicos en los términos del presente contrato.
4. Recibir las sumas de dinero a título de penalidad, desistimiento o retracto que a título de pena **LA FIDUCIARIA** les deduzca a los **FUTUROS ADQUIERENTES**, en los términos del presente contrato. Los demás derechos establecidos en este contrato y en la Ley.

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA. - OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LOS FUTUROS ADQUIERENTES: Sin perjuicio de lo establecido en el contrato de vinculación LOS FUTUROS ADQUIERENTES tendrán las siguientes obligaciones y derechos:

18.1 OBLIGACIONES:

1. Suscribir el Contrato de Vinculación de futuros adquirentes, y cumplir las obligaciones establecidas en el mismo y en el presente Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas.
2. Girar a las cuentas del Encargo Fiduciario los recursos descritos en el plan de pagos indicado en el Contrato de Vinculación.
3. Proporcionar toda la información que le requiera **LA FIDUCIARIA** y el **PROMOTOR** para su vinculación al Encargo Fiduciario.
4. Suscribir la promesa de compraventa y/o contrato equivalente con el **PROMOTOR** y cumplir la totalidad de las obligaciones derivadas de éste.

18.2 DERECHOS:

1. Conocer el contenido del presente Contrato de Encargo Fiduciario de Preventa y recibir copia del mismo, así como el reglamento del fondo de inversión en donde serán depositados sus recursos y demás documentos relacionados con el desarrollo del proyecto.
2. Recibir informes por parte de la fiduciaria en los términos establecidos en el presente contrato.
3. Los demás que se deriven del presente Contrato de Encargo Fiduciario.

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA: La publicidad por medio de la cual se promocionen los negocios relacionados con este **PROYECTO**, así como en la papelería que se utilice para tales efectos, por estar respaldados con un Encargo Fiduciario de Preventas, deberá contener información exacta sobre la gestión que desarrollará **LA FIDUCIARIA** y el tipo de responsabilidad que ésta asume. Terminada la vigencia del Contrato, no podrá continuar ninguna publicidad en la que se mencione a **LA FIDUCIARIA**, ni al Contrato de Encargo Fiduciario.

CLÁUSULA VIGÉSIMA. - GASTOS A CARGO DEL ENCARGO: El Promotor con ocasión del Encargo Fiduciario que por el presente documento se constituye, tendrá a su cargo los siguientes gastos:

1. La comisión fiduciaria.
2. Los gastos de impuestos, GMF y demás tributos fiscales, parafiscales, gravámenes notariales y expensas que se causen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación del presente Contrato.

3. Los gastos de administración de los recursos en los Fondos de Inversión Colectiva, de conformidad con los reglamentos de los mismos.
4. Los costos que se generen por la elaboración del estudio de títulos de los bienes inmuebles sobre los que se desarrollará el PROYECTO.
5. Los honorarios y gastos de los profesionales que deban ser contratados y seleccionados por el **PROMOTOR**, del listado suministrado por LA FIDUCIARIA, para la protección de los intereses y derechos del Encargo Fiduciario, así como los gastos en que deba incurrirse por razón de procesos arbitrales o judiciales en los cuales haya de intervenir como parte el Encargo Fiduciario.
6. Los gastos de Revisoría Fiscal, por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del Encargo Fiduciario, por solicitud del **PROMOTOR**, de la Superintendencia Financiera de Colombia o cualquiera de los entes reguladores.
7. Los servicios bancarios y contribuciones que se lleguen a causar en desarrollo del objeto del presente Encargo Fiduciario, incluido el gravamen a los movimientos financieros y los costos de la cuenta bancaria recaudadora (cuenta de recaudo referenciado).
8. Los gastos en que se incurra por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en este contrato y relacionados directamente con el mismo o por la elaboración de modificaciones al presente Contrato. Estos gastos se pactarán previamente entre el **PROMOTOR** y LA FIDUCIARIA antes de la elaboración del respectivo informe u otros.
9. Los demás relacionados directa o indirectamente con el desarrollo del objeto del presente Encargo Fiduciario previa autorización del **PROMOTOR**.
10. Los demás que se establezcan por ley.

PARÁGRAFO: LA FIDUCIARIA queda expresamente autorizada por el **PROMOTOR** para deducir o compensar los anteriores gastos directamente de los recursos aportados por éste al Encargo Fiduciario o, de los que tenga disponibles en su calidad de **BENEFICIARIO** del presente Encargo, previa información escrita al **PROMOTOR**. En ningún caso, se podrán descontar los gastos indicados en la presente cláusula de los recursos aportados por los **FUTUROS ADQUIENTES**.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA. - MODIFICACIÓN DEL CONTRATO: Las partes podrán modificar el Contrato por mutuo acuerdo. No obstante, aquellas cláusulas que afecten a los **FUTUROS ADQUIENTES**, tales como, pero sin limitarse a: la modificación de las condiciones del punto de equilibrio, la descripción del proyecto inmobiliario, el cambio del **PROMOTOR**, la modificación del plazo del presente Contrato, las obligaciones de LA FIDUCIARIA y/o del **PROMOTOR**, requerirán del conocimiento y autorización expresa de todos los que se encuentren registrados como tales. La autorización a la que se alude en esta cláusula, deberá ser entregada a LA FIDUCIARIA por parte del **PROMOTOR**, quien hará las gestiones requeridas para obtenerla de los **FUTUROS ADQUIENTES**.

En ningún caso el **PROMOTOR** podrá, de manera unilateral, dar por terminado el contrato, ni modificarlo total o parcialmente, en su objeto o instrucciones.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA. - RENUNCIA DEL FIDUCIARIO: LA FIDUCIARIA podrá renunciar a la administración del Encargo Fiduciario, por las causales previstas en el artículo 1232 del Código de Comercio, o las normas que las modifiquen o adicionen, caso en el cual no estará obligada a pagar compensación o indemnización de ninguna clase.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA. - GESTIÓN DE RIESGOS: De conformidad con las disposiciones vigentes, LA FIDUCIARIA ha efectuado el análisis del riesgo propio de la actividad Inmobiliaria, así como las relacionadas con este Encargo Fiduciario en particular y, durante la vigencia del contrato, mantendrá permanentemente analizados los riesgos y las condiciones para minimizarlos. Con el fin de mitigar el riesgo asociado a este Encargo Fiduciario en materia inmobiliaria se han estructurado las diferentes políticas, estándares y procedimientos que se suscriben en este contrato las cuales deberán ser cumplidas y acatadas tanto por la Fiduciaria, como por El Promotor, Futuros Adquirentes, Beneficiarios y

cualquier otro actor que haga parte integral en este contrato, se resalta que todo se encuentra enmarcado en los estándares de la Superintendencia Financiera en modelos de riesgo operativo.

CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA: Queda expresamente acordado y así lo aceptan las partes intervinientes en este contrato, que los **FUTUROS ADQUIRENTES** sólo formalizarán su vinculación al presente Contrato de Encargo Fiduciario mediante la debida suscripción del Contrato de Vinculación de Futuros Adquirentes. La vinculación de los futuros adquirentes al Proyecto no conlleva la calidad de **BENEFICIARIO** del Contrato, ni a lucrarse con los remanentes del **PROYECTO**, los cuales serán exclusivamente del **PROMOTOR**, siempre y cuando se cumplan las condiciones del punto de equilibrio establecidas en el presente contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA. - REMUNERACIÓN DE LA FIDUCIARIA: EL PROMOTOR pagará a LA FIDUCIARIA por su gestión las siguientes comisiones:

1. Por la administración de los recursos del Patrimonio Autónomo, la Fiduciaria cobrará desde la fecha de firma del Contrato y hasta su liquidación, una comisión fija mensual de UNO PUNTO CINCO SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (1,5 SMMLV) más IVA, calculada y pagadera mes vencido, dentro de los cinco (5) primeros días del mes siguiente a su causación.
2. Por cada Otrosi realizado se cobrará, a su firma, la suma de UN SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGALES VIGENTES (1 SMMLV), más IVA,
3. Por los recursos que sean invertidos temporalmente en los Fondos de Inversión administrados por la FIDUCIARIA, se cobrará la comisión establecida en el respectivo reglamento del Fondo, el cual el Constituyente debe conocer y aceptar.

Cualquier gasto de tipo bancario que se cause en el desarrollo del contrato (entre ellos, los gastos por concepto de recaudo de recursos en cuentas diferentes a BBVA), incluido el gravamen a los movimientos financieros, será de cargo del Constituyente.

PARÁGRAFO PRIMERO: Las comisiones pactadas no incluyen IVA y serán causadas hasta la liquidación del Contrato. La Comisión se causará y cobrará al **PROMOTOR**, desde la suscripción del Contrato de Encargo Fiduciario y, hasta la fecha de la liquidación del mismo, así no obtenga el punto de equilibrio. **EL PROMOTOR** se obliga a pagar la comisión fiduciaria mientras no certifique por escrito mediante correo electrónico dirigido a LA FIDUCIARIA, que retiró toda la publicidad que involucre directa o indirectamente a LA FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO SEGUNDO: LA FIDUCIARIA queda expresamente autorizada por el **PROMOTOR** para deducir o compensar el valor de la comisión fiduciaria más los intereses de mora, directamente de los recursos aportados por éste al Encargo Fiduciario, en el evento que **EL PROMOTOR** no se encargue del pago de la comisión fiduciaria.

PARÁGRAFO TERCERO: INTERESES DE MORA.- En el evento que la comisión fiduciaria o los gastos a cargo del **PROMOTOR**, no se paguen entre la fecha de emisión y la fecha límite de pago que se establezca en la correspondiente factura que emita LA FIDUCIARIA, el **PROMOTOR** reconocerá y pagará intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida por la Superintendencia Financiera de Colombia o el organismo que hiciere sus veces.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA. - MÉRITO EJECUTIVO: El presente contrato presta mérito ejecutivo a favor de LA FIDUCIARIA, dado que en su contenido se encuentra una obligación clara, expresa y exigible a cargo del **PROMOTOR**, en términos del artículo 422 del Código de General del Proceso.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA. - RENDICIÓN DE CUENTAS: LA FIDUCIARIA, rendirá cuentas comprobadas de su gestión al PROMOTOR, cada seis (6) meses contados a partir de la celebración del presente Contrato, y al finalizar el mismo, de conformidad con lo dispuesto en la Parte II, Título II, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia o la norma que la modifique, adicione o sustituya. LA FIDUCIARIA remitirá la rendición de cuentas al PROMOTOR dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de corte que está informando, dejando constancia de su respectivo envío y recibo.

PARÁGRAFO: LA FIDUCIARIA remitirá informes periódicos a los FUTUROS ADQUIRENTES, en la misma periodicidad establecida en la presente cláusula para las rendiciones de cuentas. Los informes periódicos deberán contener como mínimo la información exigida en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, o la norma que la modifique, adicione o sustituya.

CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA. - TERMINACIÓN DEL CONTRATO: El presente contrato se da por terminado cuando se cumpla el punto de equilibrio del PROYECTO o cuando éste no se logre en el plazo establecido. Se terminará anticipadamente el contrato cuando ocurra una cualquiera de las siguientes circunstancias:

1. El PROMOTOR incumpla con sus obligaciones, haciendo imposible la gestión de la FIDUCIARIA.
2. Por el no pago oportunio de la comisión fiduciaria y de los gastos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato, dentro de un término de treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha en que se haya causado la comisión o de la fecha de la cuenta de cobro por concepto de gastos.
3. Por la imposibilidad de cumplir el objeto del Encargo, por causas ajenas a la voluntad y control de LA FIDUCIARIA.
4. Por la renuncia de LA FIDUCIARIA debidamente autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia o del organismo que hiciere sus veces. En este caso, el PROMOTOR tendrá un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días calendario para la designación de la nueva Sociedad Fiduciaria a la que se cederá el contrato de Encargo Fiduciario. Si el PROMOTOR no designa en dicho plazo nueva fiduciaria o no se perfecciona el acuerdo de cesión en un plazo máximo de diez (10) días hábiles con la nueva Fiduciaria escogida, se dará por terminado el presente contrato y se procederá a su liquidación.
5. Por inclusión del PROMOTOR en los listados de control de autoridades locales o extranjeras en materia de lavado de activos o financiación del terrorismo o por la iniciación de procesos en su contra de extinción de dominio por estas mismas causas, conforme los términos de la cláusula trigésima cuarta siguiente.
6. Por decisión unilateral del PROMOTOR para lo cual deberá notificar de manera escrita y expresa a LA FIDUCIARIA con quince (15) días hábiles de anticipación a la fecha de terminación, siempre y cuando no existan a dicha fecha FUTUROS ADQUIRENTES vinculados al PROYECTO.

PARÁGRAFO: Los recursos que se encuentren en poder del Encargo Fiduciario, se reintegrarán al PROMOTOR una vez cumplidos los requisitos establecidos en el presente contrato, después de pagar la Comisión Fiduciaria, los gastos a cargo de éste y cualquier impuesto o tributo que adeude el Encargo Fiduciario. A su vez, los recursos que se encuentren en los Encargos Fiduciarios de Inversión, entregados por los FUTUROS ADQUIRENTES, se pondrán a su disposición, después de deducir las comisiones fiduciarias, retención en la fuente y gastos a su cargo, en virtud de lo establecido en el Reglamento del Fondo de Inversión Colectiva.

CLÁUSULA VIGÉSIMA NOVENA. - LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO: Terminada la vigencia del Contrato de Encargo Fiduciario por cualquiera de las causales convenidas entre las partes, LA FIDUCIARIA procederá a liquidarlo y su actividad se limitará a cumplir con las gestiones necesarias para alcanzar este propósito, comenzando por la atención de los gastos

a cargo del Encargo Fiduciario que estuvieran pendientes de pagar, en el siguiente orden: Comisiones Fiduciarias; Gastos de Administración; Impuestos, Tasas y Contribuciones; otros gastos a cargo del Encargo Fiduciario, sean estos directos o indirectos.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA. - NOTIFICACIONES: Los avisos, solicitudes, comunicaciones y notificaciones que las partes deban hacer en desarrollo del presente Contrato deben constar por escrito y se entenderán debidamente efectuadas sólo si son entregadas personalmente o por correo electrónico a la persona y a las direcciones indicadas a continuación:

PROMOTOR

Nombre: Andrés Gomez Sañudo
Isabel Cristina Quintero Pisciotti
Dirección: Carrera 7 No. 84 A - 29 Oficina 701 Bogotá
Teléfono: 3158522596/ 103205130 y fijo (601) 3836269
Correo electrónico: andres.gomez@pgaconstructores.co

FIDUCIARIA

Nombre: Claudia Patricia Estevez
Dirección: Carrera No. 9 No. 72 – 21, piso 3,
Bogotá D.C.
Teléfono: 3123711 ext. 12760
Correo electrónico:
claudiapatricia.estevez@bbva.com

Para efectos de la facturación electrónica se tendrá como dirección de notificación la siguiente: contabilidad@pgaconstructores.co.

En el evento de que no se llegare a informar el cambio de dirección por parte del **PROMOTOR**, las notificaciones que se realicen a la última dirección registrada por el mismo en **LA FIDUCIARIA** surtirán plenos efectos legales.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMERA. - IMPOSIBILIDAD DE LOCALIZAR AL PROMOTOR Y/O A LOS FUTUROS ADQUIERENTES: La **FIDUCIARIA** remitirá las informaciones o los documentos relacionados con el presente Encargo a la última dirección registrada por el **PROMOTOR**. En el evento de no localizar al **PROMOTOR**, **LA FIDUCIARIA** podrá iniciar el proceso judicial de pago por consignación.

Ante la imposibilidad de localizar a los Futuros Adquirentes, **LA FIDUCIARIA** remitirá las informaciones o los documentos relacionados con el Encargo a la última dirección registrada en el Fondo de Inversión Colectiva, y en el evento de no localizarlos, seguirá el procedimiento establecido en el correspondiente reglamento.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA. - SOLUCIÓN DE DIFERENCIAS: Las diferencias que se presenten con ocasión del presente contrato de encargo fiduciario de preventas entre **LA FIDUCIARIA**, **EL PROMOTOR Y/O LOS FUTUROS ADQUIERENTES**, que no puedan ser resueltas por las partes directamente mediante acercamientos amigables o mediante conciliación, se resolverán por la Jurisdicción Ordinaria.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCERA. - TÉRMINO DE DURACIÓN DEL CONTRATO: El plazo del presente Contrato es de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de suscripción del mismo o será el plazo previsto para cada una de las etapas, de acuerdo con lo establecido en el parágrafo segundo de la cláusula décima del presente contrato. Este plazo se podrá prorrogar por un periodo igual al inicial, si se prorroga el plazo para cumplir el punto de equilibrio del **PROYECTO**.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA CUARTA. - AUTORIZACIÓN DE CONSULTA Y/O REPORTE ANTE OPERADOR DE BANCOS DE DATOS U OPERADOR DE INFORMACIÓN: El **PROMOTOR** autoriza de manera previa, expresa e informada irrevocablemente a **LA FIDUCIARIA** para que consulte y reporte ante cualquier operador de bancos de datos u operador de información, toda la información referente a su comportamiento como cliente de **LA FIDUCIARIA**, al estado de las obligaciones a su cargo que se desprenden del presente contrato y la existencia de deudas vencidas sin pagar o la utilización indebida de servicios financieros. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en la base de datos mencionada.

La permanencia de la información se regirá por lo dispuesto en la ley. El PROMOTOR contará con los derechos que le otorgan las leyes de habeas data y de protección o tratamiento de datos personales y consultará nuestro aviso de privacidad y las políticas de tratamiento de información disponibles en www.bbvaassetmanagement.com.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUINTA. - DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO: La Fiduciaria cuenta con el Defensor del Consumidor Financiero; quien es la persona encargada de ser vocero y representante de los derechos de los Consumidores Financieros ante las entidades vigiladas. Sus principales funciones son las siguientes: (i) Dar trámite a las quejas contra la Fiduciaria presentada por los Consumidores Financieros, (ii) Conocer y resolver en forma objetiva y gratuita para los consumidores, las quejas que estos le presenten, dentro de los términos y el procedimiento que se establezca para tal fin, relativas a un posible incumplimiento de la entidad vigilada de las normas legales, contractuales o procedimientos internos que rigen la ejecución de los servicios o productos que ofrecen o prestan, o respecto de la calidad de los mismos y (iii) actuar como conciliador entre los consumidores financieros y la Fiduciaria. Los datos de contacto del Defensor del Consumidor Financiero de la Fiduciaria, así como el procedimiento canales y horarios para la presentación de peticiones, quejas o reclamos se encuentran publicados en la página web de la Entidad.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEXTA. - EDUCACIÓN FINANCIERA: El Promotor podrá consultar en la página web de la Fiduciaria: www.bbvaassetmanagement.com o solicitar información personalizada, antes de la celebración del presente contrato, durante su ejecución e incluso después de la terminación del mismo, información adicional sobre cada uno de los productos y servicios que presta la Fiduciaria, en caso de requerirlo.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SÉPTIMA. - SARLAFT: Para los fines previstos en el capítulo Cuarto del Título I de la Circular Externa No. 029 de 2014 de la Superintendencia Financiera de Colombia, EL PROMOTOR se obliga 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. LA FIDUCIARIA queda desde ya facultada para dar por terminado unilateralmente el presente contrato en caso de desatención a estos deberes, sin que por ello se derive responsabilidad alguna para LA FIDUCIARIA. EL PROMOTOR manifiesta que no tiene ni ha tenido vínculos comerciales, financieros, económicos, etc., con personas o entidades que hayan sido condenadas y con sentencia en firme, respecto de los delitos de lavado de activos o financiación del terrorismo o conexos o que hayan sido extraditados por los mismos delitos. EL PROMOTOR en todo caso autoriza a LA FIDUCIARIA para que pueda dar por terminado unilateralmente el presente contrato en los siguientes eventos, de acuerdo con las normas de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo: (i) Cuando EL PROMOTOR, sus socios, representante legal, apoderado, autorizados, hayan sido condenados con sentencia en firme, respecto de los delitos de lavado de activos o financiación del terrorismo o conexos o que hayan sido extraditados por los mismos delitos. (ii) Cuando las operaciones que realice EL PROMOTOR en desarrollo del presente contrato se hagan hacia o desde países que no apliquen las recomendaciones del GAFI o que no las apliquen de manera suficiente, si a ello hay lugar en desarrollo de esta inversión y (iii) Cuando EL PROMOTOR, sus socios, representante legal, apoderado, autorizados hayan sido vinculados en la LISTA OFAC o en la Lista del Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas ONU o en general que tenga vínculos comerciales con personas residentes en países sancionados por OFAC o denominados No Cooperantes.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA OCTAVA. - TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES: LA FIDUCIARIA certifica que cumple con lo establecido en la legislación colombiana vigente en materia de protección de datos y de habeas data, así como con lo dispuesto en las autorizaciones otorgadas por sus clientes.

Con la suscripción del presente contrato EL PROMOTOR autoriza de manera voluntaria, previa, expresa e informada a BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA para que recolecte, solicite, almacene, consulte, procese, modifique, actualice, aclare, retire, o divulgue los datos suministrados en virtud del presente contrato con el objeto de tratar sus datos personales incluyendo los datos financieros, comerciales y crediticios, con la finalidad de contactarlo, ofrecerle

productos y servicios, realizar estudios de crédito, almacenar, consultar, compartir, procesar y reportar sus datos ante Operadores de Información y Riesgo, o ante cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos.

EL PROMOTOR declara que ha sido informado sobre el derecho que tiene a conocer, actualizar y rectificar su información, a solicitar prueba de la autorización, ser informado sobre el tratamiento que se les ha dado, revocar la autorización otorgada y/o solicitar la supresión de sus datos en los casos en que sea procedente; así como de acudir ante la Superintendencia Financiera de Colombia de considerar vulnerados estos derechos.

Adicionalmente, **EL PROMOTOR**, como responsable del tratamiento de los datos personales de los **FUTUROS ADQUIRENTES**, se compromete a:

- Obtener los datos personales con autorización previa y expresa del titular del dato salvo cuando se trate de datos públicos. **EL PROMOTOR** se obliga a adoptar protocolos de obtención de autorización de los titulares de datos personales, a conservar dichas autorizaciones, a adoptar las medidas de seguridad necesarias para cumplir con sus obligaciones como responsable del tratamiento.
- Asegurarse de contar con autorización del titular del dato o de la ley para proporcionar los datos a **BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. Sociedad Fiduciaria** para los fines establecidos en el presente contrato. La autorización del titular de datos personales debe indicar que **EL PROMOTOR** podrá transferir o transmitir, según sea el caso, los datos a través de cualquier medio y que **BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. Sociedad Fiduciaria** podrá tratar dichos datos.
- Cumplir con las obligaciones que le impone la ley 1581 de 2012, sus decretos reglamentarios, demás normas que los complementen o modifiquen y las instrucciones que emita la Delegatura de Protección de Datos Personales de la Superintendencia de Industria y Comercio.
- Mantener indemne y pagar los daños y perjuicios que cause a **BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA** o a los titulares de los datos personales por el tratamiento indebido de los mismos.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA NOVENA. - PUBLICACIÓN: Los modelos del presente Contrato de Encargo Fiduciario y del Contrato de Vinculación de Futuros Adquirentes pueden ser consultados en www.bbvaassetmanagement.com.

CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA. - DOMICILIO CONTRACTUAL: El domicilio contractual es la ciudad de Bogotá D.C.

CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA PRIMERA. - PERFECCIONAMIENTO: El presente Contrato se perfecciona con la firma de las partes. Por tanto, la fecha de perfeccionamiento es la de la firma del Contrato.

CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA SEGUNDA . - INFORMACIÓN FINANCIERA CON FINES DE SUPERVISIÓN: De conformidad con la Circular Externa 030 de 2017 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, se debe contar con la información financiera con fines de supervisión de los negocios fiduciarios que permita conocer los resultados de la gestión de LA FIDUCIARIA en desarrollo del negocio. Salvo lo dispuesto en el inciso siguiente, con la firma del presente contrato **EL PROMOTOR** acepta que al presente ENCARGO FIDUCIARIO deberán aplicarse las guías para la contabilización aplicables a la información financiera del Grupo 3 bajo normas NIIF establecidas en el Decreto 2420 de 2015 y sus modificaciones, en especial lo contemplado en el Capítulo XXIX de la Circular Básica 100 de la Superintendencia Financiera de Colombia. En todo caso es responsabilidad del PROMOTOR, la incorporación en su contabilidad de los hechos económicos derivados del presente negocio fiduciario, de acuerdo con las normas de información financiera que le resulten aplicables.

En caso que la intención sea la aplicación de criterios particulares diferentes debidamente contenidos en el marco normativo, deberán manifestarlo expresamente y por escrito al momento de suscripción del presente contrato.

En el evento que **EL PROMOTOR** informe con posterioridad a la suscripción del presente contrato de encargo fiduciario, la modificación del grupo establecido, **EL PROMOTOR** asumirá con cargo a los recursos aportados directamente por él al

ENCARGO FIDUCIARIO o con recursos propios, los costos y gastos que LA FIDUCIARIA indique y que se deriven de la aplicación de esa instrucción.

CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA TERCERA. - CONFLICTO DE INTERÉS: Las Partes manifiestan que a la firma del presente Contrato:

1. Las Partes cuentan con principios, pautas y procedimientos para prevenir, identificar, gestionar y, en su caso revelar, los conflictos que puedan surgir en cualquiera de las etapas de la vigencia del Contrato.
2. Las Partes han evaluado la existencia de un posible conflicto de interés de los que establece el numeral 9º, artículo 146 del E.O.S.F. o cualquier circunstancia personal, familiar, de amistad o de cualquier otro tipo, que pueda afectar la objetividad profesional en la ejecución del presente contrato.
3. Como resultado de la evaluación llevada por las Partes respecto al presente Contrato se evidenció que no existen situaciones de conflicto de interés entre las Partes.

Así mismo, las Partes se obligan a:

1. Informar de manera inmediata a la otra Parte cualquier cambio en las declaraciones efectuadas en la presente cláusula, así como las medidas que adoptarán para mitigar las consecuencias de estos cambios.
2. Comunicar la obligación de cumplir estas disposiciones a sus filiales, sucursales, personas asociadas, agentes, subcontratistas o cualquier tercero que esté bajo su control o influencia, para el cumplimiento de las obligaciones objeto de este contrato.
3. Colaborar en el suministro de la información requerida por la otra Parte.
4. Prevenir y gestionar adecuadamente cualquier conflicto de interés en que puedan verse involucradas las Partes, sus socios, administradores, empleados y asesores, de forma que no antepongan sus propios intereses a la mejor ejecución del presente contrato y aplicando los procedimientos internos.
5. Poner en conocimiento de la otra Parte cualquier situación de conflicto de interés presentada durante la ejecución, evaluación o cualquier etapa del presente contrato.

PARÁGRAFO: El desconocimiento de lo previsto en la presente cláusula se considerará como incumplimiento grave y facultará a la Parte cumplida para suspender o resolver inmediatamente el Contrato sin que se genere indemnización de perjuicios a cargo de la Parte que lo da por terminado por estas razones.

CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA CUARTA. - CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL:

1. EL PROMOTOR podrá ceder, en todo o en parte, sus derechos u obligaciones derivadas del presente Contrato de Encargo Fiduciario, para la cual requerirá la autorización previa y por escrito de LA FIDUCIARIA y de los FUTUROS ADQUIRENTES vinculados a la fecha de perfeccionamiento de la cesión. Para ello se requerirá enviar comunicación escrita a LA FIDUCIARIA, suscrita por el cedente y el cessionario informando que ha ocurrido la cesión y que el cessionario ha aceptado los términos del Contrato de Encargo Fiduciario. Esta cesión deberá constar por escrito, tendrá validez desde el momento en que LA FIDUCIARIA manifieste su aceptación. A partir de dicha fecha el PROMOTOR cedente se entenderá sustituido por el PROMOTOR cessionario en todos sus derechos y obligaciones, sin necesidad de modificar el Contrato de Fiducia.
2. LA FIDUCIARIA podrá ceder este Contrato de Encargo Fiduciario a otra sociedad fiduciaria que tenga la misma calificación que LA FIDUCIARIA, notificando por escrito y con antelación de dicha circunstancia al PROMOTOR y a los FUTUROS ADQUIRENTES vinculados.
3. Los FUTUROS ADQUIRENTES podrán ceder, en todo o en parte, sus derechos u obligaciones derivadas del presente Contrato de Encargo Fiduciario, para la cual requerirá la autorización previa y por escrito de LA FIDUCIARIA y del PROMOTOR, quienes se reservan el derecho de aceptar o no la cesión. Para ello se requerirá enviar comunicación escrita al PROMOTOR y a LA FIDUCIARIA, suscrita por el cedente y el cessionario



informando que ha ocurrido la cesión y que el cessionario ha aceptado los términos del Contrato de Encargo Fiduciario. Esta cesión deberá constar por escrito, tendrá validez desde el momento en que LA FIDUCIARIA manifieste su aceptación.

4. LA FIDUCIARIA se reserva la facultad de oponerse al ingreso de un tercero por instrucción del PROMOTOR para vincularse al Encargo Fiduciario en cualquier calidad, sin la previa verificación de la legalidad de tal operación, en la procedencia y origen lícito de la misma y sin el cumplimiento de las normas vigentes y políticas internas en materia del conocimiento del cliente y cumplir con todos los requisitos del Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo SARLAFT de que trata el Capítulo IV, Título IV, Parte I de la Circular Básica Jurídica C.E. 029 de 2014 o las normas que lo modifiquen o sustituyan.

CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA QUINTA. - ANEXOS AL CONTRATO: Son anexos al presente contrato, los documentos que se relacionan a continuación:

1. Contrato de Vinculación de Futuros Adquirentes. (Anexo No. 1)
2. Certificado de existencia y representación legal de la FIDUCIARIA y del PROMOTOR. (Anexo No. 2)
3. Pagaré y carta de instrucciones suscritos por el PROMOTOR. (Anexo No. 3).
4. Copia de los Reglamentos de los Fondos de Inversión Colectiva. (Anexo No. 4).
5. Certificado de Tradición y Libertad del Folio de la Matrícula Inmobiliaria No. 50C-529452 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro. (Anexo No. 5).

Para constancia se suscriben dos ejemplares, con igual valor y contenido, teniendo como fecha, la de firma de la FIDUCIARIA.

LA FIDUCIARIA



FELIPE SANTIAGO ARAÚJO ANGULO
Representante legal
BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. SOCIEDAD
FIDUCIARIA

EL PROMOTOR



ANDRES GOMEZ SAÑUDO
Representante Legal
EDIFICADORA UNIQUE CUBICO S.A.S

Fecha de firma de la FIDUCIARIA: 17 DE NOVIEMBRE DE 2023

El presente es un contrato modelo de adhesión aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia lo que implica que cualquier modificación a su contenido deberá contar con la aprobación de dicha entidad y, en todo caso, en el evento de presentarse modificaciones los adherentes tendrán la facultad de retirarse sin que por ello sea aplicable penalidad alguna.

**CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA
UNIQUE CUBICO 68
DOCUMENTO VÁLIDO SOLO POR ESTE LADO**

I. CLÁUSULAS PARTICULARES.

PROYECTO		UNIQUE CUBICO			
1. PROMITENTE VENDEDORA		EDIFICADORA UNIQUE CUBICO SAS			
2. LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA		Estado civil: _____ Identificación: _____ Representante legal: _____ C.C del representante legal: _____ NIT: _____ Dirección: _____ Teléfono: _____ E-Mail: _____			
3. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE PROMETIDO EN VENTA		Apartamento No.: _____ Área construida: _____ Área privada: _____ Ubicación: La negociación incluye el derecho a uso exclusivo del depósito _____. Los linderos de apartamentos son:			
4.- DIRECCIONES PARA NOTIFICACIONES: Será responsabilidad de cada una de las partes notificar a la otra el cambio de dirección.		LA PROMITENTE VENDEDORA: DIRECCIÓN FISICA: CORREO ELECTRONICO: TELÉFONO CON WHATSAPP LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA: DIRECCIÓN FISICA: CORREO ELECTRONICO: TELÉFONO CON WHATSAPP			
5. PRECIO Y FORMA DE PAGO		\$			
Cuota	Valor	Fecha (dd/mm/aa)	Cuota	Valor	Fecha (dd/mm/aa)
1			20		
2			21		

**CONTRATO PROMESA DE COMPROVENTA
UNIQUE CUBICO 68
DOCUMENTO VÁLIDO SOLO POR ESTE LADO**

3			22		
4			23		
5			24		
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
6.-Hará uso de crédito hipotecario si _____ No _____ BANCO: _____ FECHA PARA ENTREGA DE DOCUMENTACIÓN AL BANCO PARA ESTUDIO DE CRÉDITOS					
7.- Valor de las Arras: _____					

71

**CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA
UNIQUE CUBICO 68
DOCUMENTO VÁLIDO SOLO POR ESTE LADO**

8.- FECHA DE ESCRITURACIÓN Y DE ENTREGA:

La Escritura Pública que perfeccione la presente promesa de compraventa y la fecha de entrega de la unidad inmobiliaria será el dia _____ de _____ de _____
(_____) a las ____ p.m. en la Notaría _____ del Círculo Notarial de Cali La
fecha de entrega de la unidad inmobiliaria podrá ser postergada por LA PROMITENTE VENDEDORA,
cuando exista causa extraña o escases de materiales, mano de obra o retrasos, no imputables a LA
PROMETENTE VENDEDORA o en las conexiones definitivas de los servicios públicos.

9.- ORIGEN DE LOS FONDOS:

Como PARTE PROMITENTE COMPRADORA declaro que los recursos que entregué o que entregaré
en el futuro provienen de las siguientes fuentes: (detallar la ocupación, oficio, profesión, negocio, etc.):

**FIRMAS DE LA PARTE PROMETENTE COMPRADORA ACEPTANDO LAS CONDICIONES
SEÑALADAS EN ESTE APARTE:**

Entre los suscritos a saber: ANDRES GOMEZ SAÑUDO, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con cédula de ciudadanía número 79.522.813, expedida en Bogotá quien actúa en su condición de representante legal de la sociedad EDIFICADORA UNIQUE CUBICO S.A.S., sociedad mercantil del tipo de las sociedades por acciones simplificadas, con Nit. 901.744.800-7, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, que se anexa al presente contrato, y quien en adelante se denominará PROMETENTE VENDEDORA, Y DE OTRA PARTE LA PARTE PROMETENTE COMPRADORA, compuesta por las personas que se identifican en el numeral 2 de este contrato acuerdan celebrar el presente Contrato de Promesa de Compraventa que se regirá por las siguientes Cláusulas:

II.- CLAUSULAS GENERALES

PRIMERA. ANTECEDENTES

- Que EL PROMITENTE VENDEDOR estructuró un proyecto de construcción de un edificio en el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C529452 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, ubicado en la Av. Calle 68 # 19-84 de la ciudad de Bogotá, edificio que se denominará UNIQUE CUBICO 68.
- Que para la etapa de preventas del proyecto EL PROMITENTE VENDEDOR, en calidad de Promotor, celebró con BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA (en adelante simplemente "LA FIDUCIARIA") un contrato de encargo fiduciario de preventas denominado EDIFICIO UNIQUE CUBICO, de fecha 17 de noviembre de 2023, el cual tiene por

**CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA
UNIQUE CUBICO 68
DOCUMENTO VÁLIDO SOLO POR ESTE LADO**

objeto "la inversión y administración de la totalidad de los recursos que con destinación específica sean entregados por los FUTUROS ADQUIERENTES del proyecto (...) a LA FIDUCIARIA (...) con el propósito de que dichas sumas se inviertan a título individual a favor de cada uno de ellos y, cumplidas las condiciones que se determinan para establecer el Punto de Equilibrio del Proyecto, se entreguen al PROMOTOR para que las destine al desarrollo del PROYECTO, o se devuelvan a los Futuros Adquirentes, si no se cumplen las condiciones para acreditarlo (...)".

3. Que mediante contrato de vinculación de futuros adquirentes **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA**, se vinculó al mencionado contrato de encargo fiduciario como FUTURO ADQUIRENTE de la unidad indicada en el encabezado de este contrato.
4. Que a la fecha ya se ha cumplido el punto de equilibrio, por lo cual se ha iniciado la construcción del EDIFICIO UNIQUE CUBICO 68, en el cual se incluirá el apartamento indicado en el encabezado del presente contrato, por lo cual es procedente celebrar el presente contrato de promesa de compraventa de bien futuro.

SEGUNDA. OBJETO: En virtud del presente contrato **EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a vender a **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** el derecho de dominio y posesión plena del inmueble que existirá una vez finalice la construcción del EDIFICIO UNIQUE CUBICO 68 y que se describe en el numeral 3 de la CLAUSULAS PARTICULARES de este contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO. El EDIFICIO UNIQUE CUBICO 68 se construirá sobre un lote de terreno identificado con la matrícula inmobiliaria 50C529452; cuya área es de MIL UN METROS CUADRADOS [1.001 M²], localizado en la Av. Calle 68 # 19 -84 en la ciudad de Bogotá, alinderado así: Por el NORTE con la Calle 68 A; por el SUR, con la calle 68; por el ORIENTE con dos lotes de la manzana A, del barrio Gonzalez Gooding, el No 16 vendido a Pascual Pérez y el No. 9 vendido a Jose N. Garcia, luego del Instituto de Acción Social y, por el OCCIDENTE con la Cra 20 No. Este Globo de Terreno esta formado por los lotes 10, 11, 12, 13, 14 y 15 de la Manzana A. Plano de la urbanización barrio Gonzalez Ooding. No obstante, desde ya **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** acepta un margen razonable de tolerancia respecto de eventuales modificaciones en la alinderación definitiva, que se establece en diez por ciento (10%) con referencia a las mediciones que aparecen en los planos aprobados en la licencia de construcción.

PARÁGRAFO SEGUNDO: No obstante, las especificaciones indicadas en el presente contrato, sus anexos y los linderos determinables en el Reglamento de Propiedad Horizontal, la venta se promete sobre cuerpo cierto.

PARÁGRAFO TERCERO. Las características del apartamento se indican en el Anexo de Especificaciones Técnicas, el cual forma parte del presente contrato, en todo aquello que no lo contrario. **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** acepta que conoce la localización, características y especificaciones del inmueble objeto de la promesa por haber sido suficientemente ilustrado al respecto, haber tenido a la vista los planos y el diseño del proyecto. No obstante, **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** manifiesta que conoce y acepta que el diseño y los planos del edificio pueden modificarse en razón del proceso constructivo y por tanto las unidades privadas y las zonas comunes podrán ser objeto de variaciones en cuanto a ubicación, diseño, especificaciones técnicas, programación del proyecto y características generales, que no afectarán de manera sustancial el proyecto y/o la unidad residencial futura prometida. **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** acepta desde ya estos eventuales cambios, los cuales no se entenderán como incumplimiento por parte del **PROMITENTE VENDEDOR**.

PARÁGRAFO CUARTO. En el evento de presentarse modificación del proyecto inicial por fuerza mayor o caso fortuito, o para mayor beneficio de los futuros propietarios o residentes, **EL PROMITENTE VENDEDOR** comunicará por escrito la ocurrencia de este hecho a **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA**. **PARÁGRAFO QUINTO:** Teniendo en cuenta que el bien inmueble futuro objeto del presente contrato de promesa hará parte del EDIFICIO UNIQUE CUBICO 68, conlleva que se entregará junto con éste las zonas comunes y equipos que constaten las especificaciones generales del proyecto, las cuales

se anexan a este documento y harán parte integral del mismo.

TERCERA. RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: EL EDIFICIO UNIQUE CUBICO 68, del cual hace
Página 4 de 9

CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA

UNIQUE CUBICO 68

DOCUMENTO VÁLIDO SOLO POR ESTE LADO

parte el bien futuro prometido en venta mediante el presente contrato, se someterá al régimen de Propiedad Horizontal, consagrado en la Ley 675 de 2001. LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA, quedará(n) en todo sujeta a dicho régimen, entendiendo y aceptando que el coeficiente de copropiedad que le corresponderá a la unidad

prometida en venta se fijará en dicho Reglamento, conforme a las normas aplicables. **PARAgraFO PRIMERO:** LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA acepta, que no obstante lo previsto en el presente contrato y en particular en las cláusulas particulares, los linderos, área construida y privada y numeración definitivos del inmueble prometido en venta serán los indicados en el respectivo reglamento de propiedad horizontal, al igual que el coeficiente de participación que le sea asignado al inmueble en el mismo.

PARAgraFO SEGUNDO: Hoy en día, sobre los inmuebles descritos en el aparte de TRADICIÓN, existen, sobre cada uno, una propiedad horizontal, que LA PROMITENTE VENDEDORA procederá a extinguir, de acuerdo con lo señalado en el artículo 9 de la Ley 675 de 2001. Una vez extintas las propiedades horizontales, LA PROMITENTE VENDEDORA podrá proceder al englobe de los predios, y finalmente a la constitución de la nueva propiedad horizontal.

CUARTA. TRADICIÓN: El terreno sobre el cual se construirá el EDIFICIO UNIQUE CUBICO 68 fueron adquiridos por BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO UNIQUE CUBICO, NIT 830.052.998-9, así:

Los FIDEICOMITENTES APORTANTES adquirieron el BIEN INMUEBLE así:

- (i) Como aporte sociedad de Gas Natural Andino a Inversiones Campo Urbano SAS con un 50%
- (ii) Como aporte sociedad de Gas Natural Andino a Inversiones GZS SAS con un 50%

QUINTA. PRECIO: El precio pactado por la compra del bien inmueble futuro objeto del presente contrato es la suma y la forma de pago es la señalada en el numeral 5 de las cláusulas particulares.

PARAgraFO PRIMERO: Los pagos deberán realizarse a través de la tarjeta de recaudo utilizada en la fase de preventa, de acuerdo con el mecanismo establecido para la recepción de recursos a BBVA FIDUCIARIA PATRIMONIOS AUTONOMOS. FIDEICOMISO _____ NIT _____, CUENTA AHORROS _____.

PARÁgraFO SEGUNDO. En caso de retardo de hasta tres meses en el pago de los instalamientos de la cuota inicial o del saldo pactados, causará intereses de mora a la tasa máxima legal permitida. El retardo en las cuotas de más de tres meses, es pactado por las partes como manifestación expresa de retracto, lo que dará lugar la terminación del contrato y la causación de las arras de retracto.

PARAgraFO TERCERO: AUTORIZACION DE CESIONES. EL PROMETIENTE VENDEDOR podrá autorizar la cesión de los derechos derivados del presente contrato, siempre que el PROMETIENTE COMPRADOR haya efectuado el pago del cien por ciento (100%) de la cuota inicial correspondiente al valor del inmueble, al momento de presentar la solicitud de cesión. El trámite de cada cesión generará un costo equivalente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente (SMLMV), el cual deberá ser asumido en su totalidad por el PROMETIENTE COMPRADOR y cancelado directamente al PROMETIENTE VENDEDOR. Para dar inicio al trámite de cesión, dicho valor deberá ser cancelado previamente.

SEXTA. FINANCIACIÓN PARA EL PAGO DEL SALDO: En el evento de que LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA requiera un crédito o leasing para el pago del saldo del precio pactado en el numeral 2) de la cláusula anterior, será exclusiva responsabilidad de ésta adelantar los trámites necesarios para la obtención de dicha financiación. El no otorgamiento de la financiación no eximirá a LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA de su obligación de pago, este saldo deberá pagarse a más tardar dentro de los NOVENTA (90) días calendario siguientes a la fecha del otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

CONTRATO PROMESA DE COMPROVENTA

UNIQUE CUBICO 68

DOCUMENTO VÁLIDO SOLO POR ESTE LADO

PARÁGRAFO PRIMERO. Para los efectos aquí previsto **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** se obliga a adelantar de la manera más diligente los trámites necesarios, ante la Entidad Financiera o

Crediticia el crédito o leasing referidos y tener la aprobación con al menos dos (2) meses de anticipación a la fecha prevista para la entrega del inmueble objeto del presente contrato, igualmente se obliga(n) a

otorgar oportunamente los documentos y garantías necesarias para el otorgamiento del crédito o leasing o derivados de éstos, y a efectuar los pagos que resulten necesarios, en forma inmediata. La no consecución del crédito o el leasing al momento de la escritura prometida, será tenido por las partes como una manifestación expresa de retracto, lo que dará lugar la terminación del contrato y la causación de las arras de retracto.

PARÁGRAFO SEGUNDO. **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** 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 INMOBILIARIO DE ADMINISTRACION UNIQUE CUBICO 68**.

PARÁGRAFO TERCERO: Los dineros que deben pagarse, después de la firma de la Escritura Pública de Compraventa que, de cumplimiento a este contrato, serán documentados por **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** con un pagaré a favor del **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

PARÁGRAFO CUARTO: Sobre el saldo que sea pagado con el crédito mencionado, **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** reconocerá a la **PROMITENTE VENDEDORA**, a partir de la fecha de entrega del inmueble, y hasta el día en que **EL BANCO** desembolse dicho saldo, intereses liquidados a la tasa del 10% E.A. pagaderos por dos (2) meses por anticipado el día de la escritura pública prometida. En caso de que el desembolso del banco se haga antes de dos meses, la parte **PROMITENTE VENDEDORA** restituirá las sumas a que haya lugar a **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA**. En caso de que el Banco se demore más de dos (2) meses en el desembolso, a partir del mes 3 **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** pagara y reconocerá intereses a la máxima tasa legalmente permitida, pagaderos por mensualidades anticipadas. El pago se realizará el día (5) de cada mes.

SÉPTIMA. ARRAS DE RETRACTO: Las partes acuerdan como arras de retracto, en los términos del artículo 1859 del Código Civil, el veinte por ciento (20%) del precio pactado en la cláusula quinta, que es el señalado en el numeral 7 de las cláusulas particulares. Perfeccionada la Compraventa prometida, las arras se imputarán al precio. Habrá plazo para el retracto hasta antes del otorgamiento de la escritura prometida.

OCTAVA. OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPROVENTA: La escritura pública de compraventa por medio de la cual se dé cumplimiento a la presente promesa se otorgará en la Notaría _____ (_____) del circulo de Cali entre 9:00 am y 10:00 am, según lo señalado en el numeral 8 de las condiciones particulares de este contratos.

PARÁGRAFO PRIMERO. La fecha de otorgamiento podrá ser modificada por mutuo acuerdo de las partes.

PARÁGRAFO SEGUNDO. La citación para el otorgamiento de la escritura de compraventa la hará **EL PROMITENTE VENDEDOR**, siempre que **LA PROMITENTE COMPRADORA** se encuentre al dia en todas sus obligaciones, siempre y cuando no haya habido retracto

PARÁGRAFO TERCERO. De acuerdo con lo establecido en el contrato de vinculación previo a este

contrato de promesa, se estima que el plazo para la construcción y por tanto para la entrega del inmueble a adquirir, son Veinticuatro (24) meses contados a partir de la firma del presente documento. No obstante este plazo podría ampliarse en eventos imprevistos y/o fuera del control del **PROMITENTE VENDEDOR**, tales como: una situación de desbordamiento inflacionario o de una alteración de orden público que determine la parálisis de la economía nacional, huelga o cesación de actividades por parte de proveedores de concretos, mampostería, siderúrgica, maquinaria y equipo indispensable para la construcción, demora injustificada en la instalación (conexión) y funcionamiento de los servicios públicos domiciliarios por parte de las empresas prestadoras de los mismos, acciones legales de terceros que impliquen la imposición

**CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA
UNIQUE CUBICO 68
DOCUMENTO VÁLIDO SOLO POR ESTE LADO**

medidas por parte de cualquier autoridad, accidentes que surjan dentro de la ejecución de las obras del proyecto, aislamiento preventivo obligatorio, entre otros.

NOVENA. ENTREGA: El bien prometido en venta será entregado real y materialmente por **EL PROMITENTE VENDEDOR** a **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** dentro de cinco (5) días hábiles siguientes al de la fecha de la firma de la Escritura.

PARÁGRAFO PRIMERO. A partir de la fecha de la entrega correrán por cuenta de **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** el pago de los servicios públicos (Agua, Luz y Gas Natural a los que hubiere lugar), impuesto predial, la contribución de valorización y cualquier otro tributo que grave el inmueble vendido. **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** deberá reembolsar a **EL PROMITENTE VENDEDOR** la parte proporcional del impuesto predial de los meses o fracción de mes que faltén para finalizar el año desde la fecha del otorgamiento de la escritura pública de compraventa. En caso de que el impuesto predial se pague sobre el predio o predios en mayor extensión, el impuesto a cargo de **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** se calculará con base en su coeficiente de copropiedad y por el tiempo restante del respectivo año, como ya se indicó.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Las zonas comunes y la administración del EDIFICIO UNIQUE CUBICO 68 se entregarán a los copropietarios por **EL PROMITENTE VENDEDOR** cuando éste haya hecho entrega de los bienes privados que equivalgan el cincuenta y uno por ciento (51%) de la totalidad de las unidades que componen el edificio.

DÉCIMA. SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE. **EL PROMITENTE VENDEDOR**, por actos propios o dando instrucción a **LA FIDUCIARIA**, en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO UNIQUE CUBICO 68, no ha enajenado, ni prometido en venta el inmueble objeto del presente contrato por acto anterior y garantiza que se encuentra libre de demandas, embargos, condiciones resolutorias, censo, anticrisis, derechos de uso, usufructo o habitación, patrimonio de familia, arrendamiento por escritura pública o pleitos pendientes que afecten el cumplimiento del presente contrato.

Las únicas limitaciones al dominio y gravámenes que pesan o pesarán sobre el inmueble prometido en venta y/o el terreno sobre el cual se construirá, serán la constitución de la Propiedad Horizontal y la hipoteca en mayor extensión constituida a favor de BBVA CorpBanca Colombia S.A., la cual será cancelada a prorrata del inmueble, en el mismo acto de venta que se otorgue en cumplimiento de esta promesa. En todo caso la parte **PROMITENTE VENDEDORA** se obliga a salir al saneamiento de lo vendido de acuerdo con la Ley.

UNDÉCIMA. GARANTÍAS. **EL PROMITENTE VENDEDOR** otorgará las siguientes garantías a **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA**:

- 1) Para todos los daños e imperfecciones visibles al momento de la entrega; un (1) mes a partir de la entrega.
- 2) de hasta tres meses: daños e imperfectos en cerraduras, ajustes en puertas, salvo un mal uso comprobado; daños en instalaciones hidrosanitarias y eléctricas, salvo un mal uso comprobado; obstrucciones en desagües, salvo manipulación o mal uso de los habitantes; daños en empaques y grifería en general; mal funcionamiento de la ventanería, mal funcionamiento de la carpintería de madera o metálica, salvo manipulación o mal uso de los habitantes.
- 3) de hasta seis meses: goteras en techos y humedades en ventanas, humedades en pisos, muros y cielos rasos; daños en desagües interiores, escape de tuberías internas y otras filtraciones, defectos en la red eléctrica interna.
- 4) Por imperfecciones de impermeabilización: doce (12) meses a partir de la entrega de la administración.
- 5) Por posibles fisuras de muros por el asentamiento normal del edificio: doce (12) meses a partir de la entrega de la administración.
- 4) Por daños estructurales del edificio: 10 años, de acuerdo con lo previsto en el artículo 8º de la Ley 1480 de 2011.
- 5) Aparatos, electrodomésticos y accesorios: por el tiempo de garantía concedida por el fabricante o distribuidor.

DUODÉCIMA. DESISTIMIENTO. En los términos pactados en la cláusula de arras de retracto, las partes acuerdan que **LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA** podrá, a su arbitrio y válidamente, desistir del presente contrato de promesa y por tanto darlo por terminado.

CONTRATO PROMESA DE COMPROVENTA

UNIQUE CUBICO 68

DOCUMENTO VÁLIDO SOLO POR ESTE LADO

En caso de retracto se causarán las arras equivalentes al veinte por ciento (20%) del precio total del inmueble pactado en la Cláusula Quinta. Las partes acuerdan expresamente que, en caso de mora en el pago de los

instalamientos de la cuota inicial por un término mayor a dos (2) meses, el no pago del saldo para la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa o de la acreditación de un crédito o leasing aprobado para el pago de este saldo en esta misma fecha, se entenderá que LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA ha desistido de la celebración del contrato prometido, generándose las consecuencias del retracto. **PARÁGRAFO PRIMERO.** En cualquiera de los casos de desistimiento de los establecidos en la

presente cláusula **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá inmediatamente disponer del inmueble objeto de este contrato y enajenarlo como a bien tenga.

PARÁGRAFO SEGUNDO. En los casos previstos en esta cláusula, **EL PROMITENTE VENDEDOR** impartirá una instrucción a **LA FIDUCIARIA** para que se proceda con la devolución de los recursos que se encuentren en el encargo fiduciario abierto para el recibo de los recursos, mediante cheque girado a **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA**, con cruce restrictivo puesto a su disposición en las oficinas de **LA FIDUCIARIA** en la ciudad de Cali, PREVIO DESCUENTO del valor correspondiente al gravamen a los movimientos financieros (GMF) y a las arras de retracto, según lo acá pactado. En todos los casos **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** deberá(n) esperar hasta que se prometa en venta o se enajene el inmueble, para poder proceder con la devolución de los recursos. **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA**, desde ya, autoriza(n) el descuento de los recursos antes mencionados y girarlos a quién corresponda, en los términos antes establecidos.

DÉCIMA TERCERA. GASTOS. 1) Los derechos notariales que se causen por el otorgamiento de la escritura pública de compraventa serán asumidos por partes iguales entre **EL PROMITENTE VENDEDOR** y **EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(A) (ES)**. 2) Los derechos y el impuesto de registro necesarios para la inscripción de la escritura pública de compraventa serán asumidos en su integridad por **LA PARTE PROMETIENETE COMPRADORA**. 3) Tanto los derechos notariales, como los derechos e impuesto de registro de la liberación parcial de la hipoteca en mayor extensión serán asumidos en su integridad por **EL PROMITENTE VENDEDOR**. 4) Todos los gastos, derechos e impuestos requeridos para el estudio de títulos, avalúo del inmueble, trámites del crédito y otorgamiento e inscripción de la hipoteca que garantice el préstamo tomado por **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** para pagar el saldo del precio, serán asumidos integralmente por este. 5) Las partes convienen en que los gastos que se originen por concepto de copias certificadas de la escritura correspondiente a la presente compraventa serán cubiertos en su totalidad por **EL COMPRADOR**, sin responsabilidad alguna para **EL VENDEDOR**.

DÉCIMA CUARTA. SANEAMIENTO DEL BIEN. **LA PROMITENTE VENDEDORA** se obliga a entregar el inmueble objeto de esta promesa libre de pleitos, embargos, deudas, condiciones resolutorias del dominio y cualquier otra limitación o gravamen, o condición que afecte la libre propiedad del mismo, salvo las derivadas del régimen de propiedad horizontal a que se encontrará sometido el inmueble y en cualquier caso se obliga a su saneamiento por evicción y por vicios redhibitorios por el tiempo mínimo legal y conforme a la Ley. De igual manera, **LA PROMITENTE VENDEDORA** manifiesta expresamente que BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA no obró como Constructor, ni Interventor, ni participó de manera alguna en la construcción de proyecto, por lo tanto los aspectos técnicos relacionados con la construcción de los inmuebles transferidos o de los vicios redhibitorios o de evicción que pudieran llegar a presentarse por estos conceptos, son responsabilidad exclusiva de la **PROMITENTE VENDEDORA** en su calidad de constructor responsable del proyecto.

DÉCIMA QUINTA. PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES. **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** declara que con la firma del presente contrato autoriza a **EDIFICADORA UNIQUESAS** identificado con NIT. 900460485- 6, como Responsable del tratamiento, para que recolecte, almacene en sus bases de datos físicas o digitales, y en general realice el tratamiento de los datos personales que ha(n)

**CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA
UNIQUE CUBICO 68**

DOCUMENTO VÁLIDO SOLO POR ESTE LADO

suministrado con el fin de: (i) Enviarle(s) información relacionada con los proyectos de EDIFICADORA UNIQUE u otra información considerada de su interés con fines comerciales, informativos y de mercadeo vía correo electrónico, mensajes de texto MMS/SMS, aplicaciones de mensajería instantánea (WhatsApp); (ii) Informarle(s) sobre el avance del proyecto EDIFICIO UNIQUE CUBICO 68 por los mismos medios ya mencionados; (iii) Atender sus peticiones, quejas y/o reclamos; (iv) Conservarla para fines de control, estadísticos e históricos; (v) Atender requerimientos de autoridades en ejercicio de sus funciones; (vi) Compartirla con terceros, dentro y fuera del territorio de la República de Colombia para las mismas finalidades acá mencionadas. Igualmente declara(n) que como titular de su información personal podrá(n) ejercer sus derechos de acceso en forma gratuita a sus datos personales objeto de tratamiento por parte de EDIFICADORA UNIQUE SAS, de actualización y rectificación de sus datos; solicitar prueba de la autorización otorgada; revocar la autorización y/o solicitar la supresión de sus datos, siempre que no exista un deber legal o contractual que haga imperativo conservar la información, a través de estructuracion@pqaconstrutores.co.

DÉCIMA SEXTA. NOTIFICACIONES: Para todos los efectos determinados en este contrato, las partes acuerdan que las notificaciones se surtirán por escrito a las direcciones señaladas en el numeral 4 de las cláusulas particulares.

PARÁGRAFO. Los teléfonos se incluyen en esta en el numeral 5 de las condiciones particulares son para efectos de comunicación informal de las partes, reiterándose que todas las notificaciones deben surtirse por escrito y a los correos físicos y/o electrónicos indicados.

Para constancia y en señal de aprobación, se firman dos (2) ejemplares del mismo tenor con destino a cada una de las partes, a los _____ días del mes de _____ de 202_____.

EL PROMITENTE VENDEDOR

ANDRES GOMEZ SAÑUDO
C.C. No. 79.522.813
Representante Legal
EDIFICADORA UNIQUE CUBICO SAS

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

C.C

Pág. N° 1

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:

FECHA DE OTORGAMIENTO:

NOTARÍA _____ () DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ -----

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO. -----

FORMULARIO DE CALIFICACIÓN. -----

CÓDIGO NOTARIAL: -----

DATOS DE LOS INMUEBLES. -----

MATRÍCULA INMOBILIARIA No. APARTAMENTO No XXXXXXXX (XXXXXX)

TORRE XXXXXX (XXXXXXXX) EL CUAL HACE PARTE DEL EDIFICIO
UNIQUE CUBICO - PROPIEDAD HORIZONTAL -----

CÉDULA CATASTRAL No. XXXXXXXXX -----

DESCRIPCIÓN DEL PREDIO: XXXXXXXXXXXX -----

URBANO: ----- X ----- RURAL: -----

DIRECCIÓN: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX -----

DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA: -----

No. Escritura	Día	Mes	Año	Notaría de Origen	Ciudad
			202		BOGOTA

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO ----- VALOR DEL ACTO -----

ESPECIFICACIÓN ----- PESOS -----

(0125) COMPRAVENTA ----- \$XXXXXXX

(0304) AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR: SI () - NO () -----

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO IDENTIFICACIÓN -----

LA PARTE VENDEDORA -----

BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA QUIEN ACTÚA

COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN

UNIQUE CUBICO con NIT. -----

FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR: -----

EDIFICADORA UNIQUE CUBICO S.A.S., identificada con Nit. 901.744.800-7 -----

LA PARTE COMPRADORA -----

XXXXXXXXX, identificada con la cédula de ciudadanía número XXXXXXXXXXXXXXX expedida en XXXXXXXXXXXXX.

En la ciudad de Bogotá, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a los

de dos mil veinte _____ (2.02_), ante mí

NOTARIO(A) _____ () DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ

COMPRAVENTA

Comparecieron con minuta escrita:

(i) _____, identificado con la cédula de ciudadanía número _____ expedida en _____, quien, en este acto obra en su calidad de Gerente General y por lo tanto como Representante Legal de **BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA** con NIT. 860.048.608-5, sociedad de servicios financieros, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., debidamente constituida por escritura pública número _____ (_____) del _____ (_____) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) de la Notaría _____ (_____) del Círculo de Bogotá D.C., debidamente autorizado(a) para la celebración del presente contrato, todo lo cual acredita con el certificado de existencia y representación expedido por la Superintendencia Financiera, que se anexa, quien a su turno actúa única y exclusivamente como vocera y administradora del **FIDEICOMISO. INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN UNIQUE CUBICO** con NIT. _____, quien en el texto de esta escritura se denominará **LA VENDEDORA**,

(ii) **ANDRES GOMEZ SAÑUDO**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 79.522.813 expedida en Bogota, quien obra en su calidad de Gerente y por lo tanto Representante Legal de la sociedad **EDIFICADORA UNIQUE CUBICO S.A.S.**, identificada con Nit. 901.744.800-7, legalmente constituida por documento Privado del dieciocho (18) de agosto de dos mil veintitrés (2023) de Asamblea de Accionistas, inscrito el dieciocho (18) de agosto de dos mil veintitrés (2023) bajo el No. 03008892 del Libro IX, todo lo cual en esta Cámara de Comercio de Bogotá, que se protocoliza con el presente

Pág. No 3

instrumento, y quien en adelante se le llamará **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**,

(iii) Y de la otra parte _____, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número _____ expedida en _____, de estado civil _____, quien obra en nombre propio y en adelante se llamará **LA PARTE COMPRADORA**, y, en conjunto con **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y **LA VENDEDORA** se denominarán como **LAS PARTES**, manifestaron que han celebrado el presente contrato de compraventa contenido en las siguientes cláusulas, previos los siguientes antecedentes: -----

1. Que el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** estructuró un proyecto de construcción de un edificio en un lote de terreno identificados en la nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá con la dirección Av. Calle 68 No. 19 - 84 edificio que se denominará **UNIQUE CUBICO**.-----

2. Que para el desarrollo del proyecto el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** celebró con **BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA** (en adelante simplemente "**LA FIDUCIARIA**") un contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria mediante el cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO INMOBILIARIO DE ADMINISTRACION UNIQUE CUBICO** con NIT _____ (en adelante el "**FIDEICOMISO**").-----

3. Que en virtud del mencionado contrato de fiducia **LA PARTE COMPRADORA**, se vinculó como **ADQUIRENTE** de la unidad indicada en el encabezado de este contrato, con el fin de que **LA FIDUCIARIA** reciba los recursos dinerarios acordados con **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** para abonar al precio pactado de dicha unidad, en caso de que el proyecto alcanzará el punto de equilibrio, el cual se daría si se cumplían las condiciones pactadas en el contrato de fiducia, las cuales determinaban la viabilidad del proyecto o, de no alcanzar dicho punto de equilibrio, fueran restituidos a **LA PARTE COMPRADORA**.-----

4. Que el **FIDEICOMITENTE** en calidad de promitente vendedor y **LA PARTE COMPRADORA** en calidad de promitente comprador, celebraron promesa de

compraventa a través de documento privado del _____ de _____
del _____, la cual se está perfeccionando a través de este instrumento público.

5. Que, así las cosas, y por solicitud del FIDEICOMITENTE, las PARTES
aceptan que la transferencia del bien inmueble se realice a título de compraventa.

6. Que, en virtud de lo señalado en el numeral anterior el LAS PARTES
comparecen a otorgar la presente escritura pública. -----

CLAUSULAS:-----

PRIMERA: OBJETO: LA PARTE VENDEDORA por instrucción del
FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR transfiere a título de venta real y
efectiva a favor de LA PARTE COMPRADORA y éste(a)(os) adquiere[n] al
mismo título, el derecho de dominio y la posesión que LA PARTE VENDEDORA
en la actualidad tiene y ejercita sobre el[los] siguiente[s] inmueble[s]:- -----
APARTAMENTO No XXXXXXXX (XXXXXX) TORRE XXXXXX (XXXXXXXXXX)
EL CUAL HACE PARTE DEL EDIFICIO UNIQUE CUBICO - PROPIEDAD
HORIZONTAL UBICADO XXXXXXXXXX siendo **BBVA ASSET MANAGEMENT**
S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL
PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO UNIQUE CUBICO, NIT 830.052.998-
9, la actual propietaria fiduciaria de un lote de terreno identificado con la
matricula inmobiliaria 50C529452 (**en mayor extensión**) respectivamente; cuya
área es de 1.001 M², aproximadamente sobre el cual se levanta el proyecto
EDIFICIO UNIQUE CUBICO - PROPIEDAD HORIZONTAL y el registro catastral
número XXXXXXXX (En mayor extensión) y sus linderos especiales son los
siguientes: -----

LINDEROS GENERALES

alinderado así: Por el NORTE con la Calle 68 A; por el SUR, con la calle 68; por
el ORIENTE con dos lotes de la manzana A, del barrio Gonzalez Gooding, el No
16 vendido a Pascual Pérez y el No. 9 vendido a Jose N. Garcia, luego del
Instituto de Acción Social y, por el OCCIDENTE con la Cra 20 No. Este Globo de
Terreno esta formado por los lotes 10, 11, 12, 13, 14 y 15 de la Manzana A.
Plano de la urbanización barrio Gonzalez Ooding.

LINDEROS ESPECIALES

A éste inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número XXXXXXXX de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá., y la cédula catastral número XXXXXXXX y un porcentaje de copropiedad del _____ (XXXXXXX%) de conformidad con el Certificado de tradición y libertad.-----

PARÁGRAFO PRIMERO. No obstante, las especificaciones indicadas en el presente contrato, sus anexos y los linderos determinables en el Reglamento de Propiedad Horizontal, la venta se hace sobre cuerpo cierto.-----

PARÁGRAFO SEGUNDO. Las características del apartamento se indican en el Anexo de Especificaciones Técnicas, el cual forma parte del presente contrato, en todo aquello que no lo contrarie. LA PARTE COMPRADORA acepta que conoce la localización, características y especificaciones del inmueble objeto de la venta por haber sido suficientemente ilustrado al respecto, haber tenido a la vista los planos y el diseño del proyecto. No obstante, LA PARTE COMPRADORA manifiesta que conoce y acepta que el diseño y los planos del edificio pueden modificarse en razón del proceso constructivo y por tanto las unidades privadas y las zonas comunes podrán ser objeto de variaciones en cuanto a ubicación, diseño, especificaciones técnicas, programación del proyecto y características generales, que no afectarán de manera sustancial el proyecto y/o la unidad residencial futura prometida. LA PARTE COMPRADORA acepta desde ya estos eventuales cambios, los cuales no se entenderán como incumplimiento por parte de LA PARTE VENDEDORA.-----

PARÁGRAFO TERCERO. En el evento de presentarse modificación del proyecto inicial por fuerza mayor o caso fortuito, o para mayor beneficio de los futuros propietarios o residentes, LA PARTE VENDEDORA comunicará por escrito la ocurrencia de este hecho a LA PARTE COMPRADORA.-----

SEGUNDA: Teniendo en cuenta que el bien inmueble objeto del presente contrato hace parte del EDIFICIO UNIQUE CUBICO PROPIEDAD HORIZONTAL, conlleva que se entregará junto con éste las zonas comunes y equipos que constan en las especificaciones generales del proyecto, las cuales se anexan a este documento y harán parte integral del mismo.-----

El Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto está contenido en la

escritura pública número XXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXX) del XXXXXXXXXX (XXXXXXXXXX) de XXXXXXXXXX de XXXXXXXXXX (XXXXXXXXXX), reformada mediante la escritura pública número XXXXXXXXXX (XXXXXXXXXX) del XXXXXXXXXX (XXXXXXXXXX) de XXXXXXXXXX de XXXXXXXXXX (XXXXXXXXXX), la cual **LA PARTE COMPRADORA** declara[n] conocer, comprender y aceptar.

PARÁGRAFO PRIMERO: La presente transferencia incluye el coeficiente de copropiedad que cada uno de los bienes de dominio particular antes descritos tiene en los bienes de dominio común de la copropiedad, de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las especificaciones de los inmuebles que conforman la copropiedad **EDIFICIO UNIQUE CUBICO - PROPIEDAD HORIZONTAL** constan respectivamente en el Reglamento de Propiedad Horizontal, contenido en la escritura pública citada en la presente cláusula.

PARÁGRAFO TERCERO: El(los) inmueble(s) que se transfiere(n) a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** es (son) el único beneficio al que este tiene derecho y por lo tanto, ni antes, ni al momento de la liquidación del patrimonio autónomo, tiene derecho a que se le adjudique algún(os) otro(s) bien(es) diferente(s) a los aquí descritos, ni tiene participación en los rendimientos de **EL FIDEICOMISO**.

TERCERA: TRADICIÓN: La sociedad **BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO UNIQUE, NIT 830.052.998-9**, es la actual propietaria de los inmuebles que conforman el **EDIFICIO UNIQUE CUBICO – PROPIEDAD HORIZONTAL**, por haberlo adquirido así:

1.- Lote de terreno distinguido en la actual nomenclatura urbana con la dirección AV. CALLE 68 # 19 - 84 de la ciudad de Bogotá., inmueble al que le corresponde el folio de matricula inmobiliaria Matriz 50C529450, sometido a propiedad horizontal, compuesto por Un (1) inmueble, que fueron adquiridos así:

Los FIDEICOMITENTES APORTANTES adquirieron el BIEN INMUEBLE así:

- (i) Como aporte sociedad de Gas Natural Andino a Inversiones Campo Urbano SAS con un 50%
- (ii) Como aporte sociedad de Gas Natural Andino a Inversiones GZS SAS con un 50%

Pág. No 7

CUARTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO. El precio de venta del inmueble es la suma de **XXXXXXXXXX PESOS (\$XXXXXXXXXX) MONEDA CORRIENTE**, que serán cancelados de la siguiente manera:

1) La suma de **XXXXXXXXXX PESOS (\$XXXXXXXXXX) MONEDA CORRIENTE** cancelado con recursos propios que **LA SOCIEDAD VENDEDORA** declara recibidos a entera satisfacción.-

2) La suma de **XXXXXXXXXX PESOS (\$XXXXXXXXXX) MONEDA CORRIENTE** con cesantías aportadas por **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, canceladas a través del **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** que **LA SOCIEDAD VENDEDORA** declara recibidos a entera satisfacción.

DECLARACIÓN ESPECIAL, articulo 61, Ley 2010 del 27 de diciembre de 2019, que modifica el articulo 90 del Decreto 624 de marzo 30 de 1.989 (Estatuto tributario): Los comparecientes bajo la gravedad del juramento, libres de apremio, manifiestan clara y expresamente que el precio de la venta incluida en la presente escritura pública es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente y que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la presente escritura.

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante la forma de pago pactada, **LAS PARTES** renuncian a la condición resolutoria derivada de ésta, por lo cual este título se otorga firme e irresoluble por todo concepto.

PARAGRAFO SEGUNDO: Los pagos se deberán realizar mediante consignación en efectivo y/o cheque de gerencia girado a **BBVA FIDUCIARIA PATRIMONIOS AUTONOMOS FIDEICOMISO _____, NIT _____,**

CUENTA AHORROS _____

PARÁGRAFO TERCERO: AUTORIZACION DE CESIONES. El PROMETIENTE VENDEDOR podrá autorizar la cesión de los derechos derivados del presente contrato, siempre que el PROMETIENTE COMPRADOR haya efectuado el pago del cien por ciento (100%) de la cuota inicial correspondiente al valor del inmueble, al momento de presentar la solicitud de cesión. El trámite de cada cesión generará un costo equivalente a un (1) salario mínimo legal mensual

vigente (SMLMV), el cual deberá ser asumido en su totalidad por el **PROMITIENTE COMPRADOR** y cancelado directamente al **PROMITIENTE VENDEDOR**. Para dar inicio al trámite de cesión, dicho valor deberá ser cancelado previamente.

QUINTA: ENTREGA. En la fecha **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, ha hecho entrega real y material a satisfacción a **LA PARTE COMPRADORA** del[los] inmueble[s] objeto del presente contrato, junto con los bienes comunes esenciales señalados en el Reglamento de Propiedad Horizontal, en la proporción correspondiente a cada inmueble. -----

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR entrega dicho inmueble, con todas las servidumbres activas y pasivas que tenga legalmente constituidas e igualmente lo entrega a paz y salvo por concepto de pago del impuesto predial y gravámenes de valorización hasta la fecha del presente instrumento. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** declara(n) que el inmueble objeto del presente contrato se encuentra dotado de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica, habiendo sido pagados los valores correspondientes a su instalación y conexión. Cualquier reajuste o mayor valor que por tales conceptos se liquiden con posterioridad a la fecha de la firma de esta escritura, serán asumidos en su totalidad por **LA PARTE COMPRADORA**. -----

PARAGRAFO SEGUNDO: A partir de la fecha de la entrega correrán por cuenta de **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** el pago de los servicios públicos (Agua, Luz y Gas Natural a los que hubiere lugar), impuesto predial, la contribución de valorización y cualquier otro tributo que grave el inmueble vendido. **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** deberá reembolsar a **EL PROMITENTE VENDEDOR** la parte proporcional del impuesto predial de los meses o fracción de mes que faltan para finalizar el año desde la fecha del otorgamiento de la escritura pública de compraventa. En caso de que el impuesto predial se pague sobre el predio o predios en mayor extensión, el impuesto a cargo de **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** se calculará con base en su coeficiente de copropiedad y por el tiempo restante del respectivo año, como ya se indicó.

Pág. No 9

PARÁGRAFO TERCERO: No obstante, la forma de entrega pactada, LAS PARTES renuncian a la condición resolutoria derivada de ésta, por lo cual este título se otorga firme e irresoluble por todo concepto. -----

SEXTA. SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, por actos propios o dando instrucción a LA FIDUCIARIA, en su calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO UNIQUE CUBICO**, no ha enajenado, ni prometido en venta el inmueble objeto del presente contrato por acto anterior y garantiza que se encuentra libre de demandas, embargos, condiciones resolutorias, censo, anticresis, derechos de uso, usufructo o habitación, patrimonio de familia, arrendamiento por escritura pública o pleitos pendientes que afecten el cumplimiento del presente contrato. -----

Las únicas limitaciones al dominio y gravámenes que pesan o pesarán sobre el inmueble, serán la constitución de la Propiedad Horizontal y la hipoteca en mayor extensión constituida a favor de con BBVA FIDUCIARIA COLOMBIA S.A mediante escritura pública número escritura pública número XXXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXX) del XXXXXX (XX) de XXXXXXXXX de XXXXXX (XXXXXX) otorgada en la Notaría XXXXXXXXXXXX (XXXXXXX) del círculo de Bogotá D.C., la cual será cancelada a prorrata del inmueble.

En todo caso el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a salir al saneamiento de lo vendido de acuerdo con la Ley.

PARÁGRAFO PRIMERO - . EL FIDEICOMITENTE renuncia desde ahora a cualquier acción que pudieran tener en contra de la **FIDUCIARIA** y/o del **FIDEICOMISO** por causa o con ocasión de la liquidación y pago de los impuestos, tasas, contribuciones y demás obligaciones fiscales de cualquier orden o nivel, territorial o administrativo, causados por los bienes inmuebles objeto de compraventa. De igual forma **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios, en la forma prevista y en los casos que la ley les obligue a partir de la fecha de entrega real de los inmuebles. En virtud de lo anterior, **BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. SOCIEDAD**

FIDUCIARIA y el **FIDEICOMISO** quedan relevados expresamente de la obligación de responder por el saneamiento por evicción y vicios redhibitorios.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- EL FIDEICOMITENTE concurrirá a la defensa de **BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA** y del **FIDEICOMISO** si fuere reclamada o demandada por los eventos previstos en la presente escritura, sin perjuicio de que **BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA** se reserve el derecho de repetir contra éstos si fuere perseguida por razón de la responsabilidad que a ellos corresponde en virtud de lo estipulado en el citado Contrato de Fiducia Mercantil.

EL FIDEICOMITENTE se obliga a mantener indemne a **LA FIDUCIARIA** y/o al **FIDEICOMISO** y a defenderlos a su costa de cualquier pleito, queja, demanda, investigación, actuación administrativa y cualquier conflicto, independientemente de su naturaleza, en razón al cumplimiento de la instrucción impartida incluyendo, pero sin ser exclusivamente limitado a ellos.

A su vez deberá proceder al pago de cualquier tipo de sanción, indemnización o penalidad que sea impuesta a **LA FIDUCIARIA** y/o el **FIDEICOMISO**, sus funcionarios o empleados, en razón del cumplimiento de la instrucción impartida y la transferencia de los inmuebles a favor del **COMPRADOR**.

PARÁGRAFO TERCERO: A partir de la fecha de la presente escritura **EL COMPRADOR**, asumirá todas las sumas liquidadas, reajustadas, que se causen y/o cobren, en relación con contribuciones de valorización por beneficio general y/o local, impuestos, cuotas, tasas, contribuciones, impuesto de plusvalía, gravámenes de carácter Nacional, Departamental y/o Municipal que se hagan exigibles sobre los inmuebles objeto de este contrato, con posterioridad a la tradición del derecho de dominio, que sea generado por la autoridad competente.

SEPTIMA.- GARANTÍAS. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR otorgará las siguientes garantías a **LA PARTE COMPRADORA**:

- 1) Para todos los daños e imperfecciones visibles al momento de la entrega: un (1) mes a partir de la entrega.
- 2) de hasta tres meses: daños e imperfectos en cerraduras, ajustes en puertas, salvo un mal uso comprobado; daños en instalaciones hidrosanitarias y eléctricas, salvo un mal uso comprobado; obstrucciones en desagües, salvo

Pág. No 11

manipulación o mal uso de los habitantes; daños en empaques y grifería en general; mal funcionamiento de la ventanería, mal funcionamiento de la carpintería de madera o metálica, salvo manipulación o mal uso de los habitantes.

3) de hasta seis meses: goteras en techos y humedades en ventanas, humedades en pisos, muros y cielos rasos; daños en desagües interiores, escape de tuberías internas y otras filtraciones, defectos en la red eléctrica interna.

4) Por imperfecciones de impermeabilización: doce (12) meses a partir de la entrega de la administración. 5) Por posibles fisuras de muros por el asentamiento normal del edificio: doce (12) meses a partir de la entrega de la administración. 4) Por daños estructurales del edificio: 10 años, de acuerdo con lo previsto en el artículo 8º de la Ley 1480 de 2011. 5) Aparatos, electrodomésticos y accesorios: por el tiempo de garantía concedida por el fabricante o distribuidor.

OCTAVA.- IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y SERVICIOS. El (los) inmueble (s) se transfiere (n) a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones etc. En consecuencia, el pago de cualquier suma de dinero por concepto de gravámenes, impuesto predial, tasas, derechos a cualquier entidad nacional, departamental o municipal, el pago a las empresas de servicios públicos, el pago proporcional de las expensas necesarias para la administración, conservación y reparación del Conjunto y sus bienes comunes, y la prima de seguro serán de cargo de LA PARTE COMPRADORA a partir de la fecha de la presente escritura pública, así como cualquier gasto derivado de la propiedad o tenencia del[los] inmueble[s]. -----

PARÁGRAFO PRIMERO. La instalación de la línea telefónica para el[los] inmueble[s] y su aparato corre por cuenta exclusiva de LA PARTE COMPRADORA. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO. En ningún caso EDIFICADORA UNIQUE CUBICO S.A.S., BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, ni EL

FIDEICOMISO serán responsables de las demoras en que puedan incurrir las empresas de servicios públicos en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, energía, gas natural y recolección de basuras y teléfono. -----

PARÁGRAFO TERCERO: El costo de la línea telefónica y el aparato telefónico correrán por Cuenta del copropietario interesado, al igual los gastos que cause esta instalación tanto en las zonas comunes como al interior de su unidad privada, y deberá dejar las zonas comunes en perfecto estado como las encontró antes de iniciar las obras de acometidas. -----

PARÁGRAFO CUARTO: De acuerdo a la ley 142 y 143 de 1.994, el cobro por conexión de energía eléctrica será cancelada por LA PARTE COMPRADORA-----

NOVENA: GASTOS. Los derechos notariales que se originen por el otorgamiento de la presente escritura pública de compraventa serán asumidos por ambas partes en iguales proporciones cincuenta por ciento [50 %] El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y cincuenta por ciento [50 %] LA PARTE COMPRADORA. Los demás derechos notariales, así como los gastos de tesorería y registro de la venta y los gastos notariales de tesorería y los gastos generados por la legalización de cualquier garantía a favor de LA PARTE VENDEDORA, la constitución del gravamen hipotecario en favor de la Entidad que financia la adquisición del inmueble, serán asumidos exclusivamente por LA PARTE COMPRADORA. -----

PARÁGRAFO 1. Estos gastos no hacen parte del precio del [los] inmueble[s] y deberán ser cancelados por las partes obligadas cuando se causen entre El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y LOS COMPRADORES -----

PARÁGRAFO 2. Las partes convienen en que los gastos que se originen por concepto de copias certificadas de la escritura correspondiente a la presente compraventa serán cubiertos en su totalidad por EL COMPRADOR, sin responsabilidad alguna para EL VENDEDOR.

DECIMA: RADICACION DE LOS DOCUMENTOS DEL PERMISO PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES POR PARTE DE LA SOCIEDAD CONSTRUCTORA. -----

PERMISO DE VENTAS: El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR radicó ante la

SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SECRETARIA DISTRITAL DEL HÁBITAT DE BOGOTA, la documentación pertinente para desarrollar el plan de vivienda en que está comprendido el inmueble objeto de este contrato de conformidad con lo prescrito en el artículo 71 de la ley 962 del 2005 y su decreto reglamentario 2180 del 29 de junio del 2006.

DÉCIMA PRIMERA. DESENGLOBE CATASTRAL. Es obligación de **EDIFICADORA UNIQUE CUBICO S.A.S.**, efectuar los trámites correspondientes ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro, para la obtención del desenglobe catastral de cada una de las unidades privadas de la **EDIFICIO UNIQUE CUBICO – PROPIEDAD HORIZONTAL.** -----

DÉCIMA SEGUNDA. CUMPLIMIENTO A LA PROMESA DE COMPROVENTA. Las partes declaran que con la suscripción del presente instrumento dan cumplimiento la promesa de compraventa celebrada entre **EDIFICADORA UNIQUE CUBICO S.A.S.** y **LA PARTE COMPRADORA**, con lo cual se da cumplimiento pleno, total y definitivo a la obligación de hacer contenida en la misma. -----

PARÁGRAFO: CUMPLIMIENTO A LA PROMESA DE COMPROVENTA: **LA VENDEDORA** declara que con la suscripción del presente instrumento por instrucción del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** da cumplimiento la promesa de compraventa celebrada entre **EDIFICADORA UNIQUE CUBICO S.A.S.** y **LA PARTE COMPRADORA** con lo cual se da cumplimiento pleno, total y definitivo a la obligación de hacer contenida en la misma. -----

DÉCIMA TERCERA. LA PARTE COMPRADORA, declara(n) conocer y aceptar los alcances de los compromisos y obligaciones de la **VENDEDORA** contenidos en el contrato de fiducia mercantil celebrado entre **BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN UNIQUE CUBICO** por una parte, y **EDIFICADORA UNIQUE CUBICO S.A.S..**

Por la otra **ANDRES GOMEZ SAÑUDO**, quien obra en su calidad de Gerente y por lo tanto Representante Legal de la sociedad **EDIFICADORA UNIQUE CUBICO S.A.S.**, identificada con Nit. 901.744.800-7, de las condiciones civiles antes mencionadas, manifestó: -----

1. Que acepta que **BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN UNIQUE CUBICO**, comparece sólo en calidad de PROPIETARIO FIDUCIARIO para cumplir con su obligación de transferir el derecho de dominio de los inmuebles materia de la presente compraventa.-----
2. Que acepta la venta que hace LA PARTE VENDEDORA -----
3. Que **EDIFICADORA UNIQUE CUBICO S.A.S.**, en calidad de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) que se transfiere(n) mediante la presente escritura pública, igualmente se obliga a garantizar la estabilidad de la obra del proyecto. -----
4. Que **EDIFICADORA UNIQUE CUBICO S.A.S.**, se obliga a responder por la calidad de la construcción de los inmuebles materia de la presente compraventa.

COMPARCE NUEVAMENTE EL(LA)(LOS) SEÑOR(A)(ES) XXXXXXXXXXXX y XXXXXXXXXXXX, de la(s) condición(es) civil(es) e identificación(es) indicadas al inicio de esta escritura, quien[es] en este contrato se ha[n] denominado **EL[LA][LOS] COMPRADOR [A][ES]**, manifestó[aron]: -----

- a] Que acepta[n] íntegramente la presente escritura y la venta que se le(s) hace y las estipulaciones en ella contenida por estar todo a su entera satisfacción. -----
- b] Que ya recibió[eron] a plena satisfacción y se encuentra[n] en posesión real y material del[los] inmueble[s] objeto de esta compraventa, junto con las zonas comunes del **EDIFICIO UNIQUE CUBICO - PROPIEDAD HORIZONTAL**, señaladas en el reglamento de propiedad horizontal que lo rige y en los planos protocolizados con el mismo, en la proporción correspondiente a cada inmueble. -----
- c] Que conoce(n) y acepta (n) el régimen de propiedad horizontal al que se encuentra(n) sometido(s) el (los) inmueble (s) del cual forma (n) parte la (s) unidad (es) de dominio privado que adquiere (n) y se obliga (n) a cumplirlo en todo su contenido, obligación que cobija a sus causahabientes a cualquier título, en especial en todas las obligaciones que se refieren al pago de las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias. -----

Pág. No 15

- d) Que con el otorgamiento de este instrumento el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR da cumplimiento al contrato de promesa de venta celebrado con el(los) con relación al inmueble objeto de este contrato, y se declara(n) satisfecho (s) en el sentido de que aquélla cumplió estrictamente con las obligaciones estipuladas a su favor en tal contrato. -----
- e] Que con el otorgamiento de este instrumento dan cumplimiento al contrato de promesa de compraventa celebrado entre FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, EDIFICADORA UNIQUE CUBICO S.A.S., y LA PARTE COMPRADORA con relación al [los] inmueble[s] objeto de este contrato, y se declara[n] satisfecho[s] en el sentido de que aquélla cumplió estrictamente con las obligaciones estipuladas a su favor en tal contrato. -----
- f] Que renuncia[n] a toda condición resolutoria derivada de las obligaciones contenidas en este contrato, el cual tiene carácter firme e irresoluble. -----
- g] Que EDIFICADORA UNIQUE CUBICO S.A.S., en calidad de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) que se transfiere(n) mediante la presente escritura pública, igualmente se obliga a garantizar la estabilidad de la obra del proyecto. -----

HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA

El(La) suscrito (a) Notario (a) _____ (_____) del Circulo de Bogotá, en uso de las atribuciones contempladas en el Artículo 12 del Decreto 2148 de 1983 y en virtud que el (las) Doctor (a) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX , actúa en nombre y representación de _____ y el (la) Doctor(a) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, actúa en nombre y representación de EDIFICADORA UNIQUE CUBICO S.A.S., tienen registradas sus firmas en ésta Notaria, AUTORIZA que el presente instrumento sea suscrito por la persona fuera del recinto Notarial en las Oficinas de la Entidad que representa. -----
ADVERTENCIA PARA TODOS LOS COMPARECIENTES QUE EXTIENDAN Y OTORGUEN INSTRUMENTOS, SEGÚN ART. 34 C.N., LEY 190 DE 1995, LEY 333 DE 1996 Y LEY 365 DE 1997. Los comparecientes bajo la gravedad del juramento manifiestan clara y expresamente que todos los dineros, bienes muebles e inmuebles contenidos en este instrumento fueron adquiridos por medios y

actividades licitas. Así como el dinero con el que se efectúa el pago de los gastos notariales.

Los comparecientes manifiestan conocer el contenido y las consecuencias que implican el **Artículo 61, Ley 2010 del 27 de diciembre de 2019, que modifica el artículo 90 del Decreto 624 de marzo 30 de 1.989 (Estatuto tributario)**

NOTA 1: El Notario manifiesta que de acuerdo a la Ley 258 de 1.996, reformada por la Ley 854 de 2.003 y en concordancia con la resolución número nueve (09) del veinticuatro (24) de Mayo de mil novecientos noventa y nueve (1.999), proferida por la Superintendencia de Notariado y Registro, no indago a **LA PARTE VENDEDORA** por no reunir los requisitos exigidos en dicha ley.

NOTA 2: El Notario indagó a **LA PARTE COMPRADORA** sobre su estado civil y si posee otro inmueble afectado a vivienda familiar y ésta manifestó bajo la gravedad del juramento que se entiende prestado con la firma de esta escritura, que es XXXXXXXXXXXXXXXX, y XXXXXXXX tener otro inmueble afectado a vivienda familiar. En consecuencia el inmueble que por este instrumento adquiere XX queda afectado a vivienda familiar, XXXXXXXXXX.. **Ley 258 de Enero 17 de 1.996, reformada por la Ley 854 de Noviembre 25 de 2003.**

AUTORIZACIÓN ESPECIAL. En mi(nuestra) calidad de otorgante(s), autorizo(amos) de manera especial e irrevocable a la Notaría ____ del Círculo de Bogota., y a la Superintendencia de Notariado y Registro para que me(nos) notifique vía correo electrónico, cualquier información relacionada con la presente Escritura Pública a la(s) siguiente(s) dirección(es) electrónica:

Pág. No 17

SE ADVIRTIÓ al(a los) otorgante(s) de esta escritura de la obligación que tiene(n) de leer la totalidad de su texto, a fin de verificar la exactitud de todos los datos en ella consignados con el fin de aclarar, modificar o corregir lo que le(s) pareciere; la firma de la misma demuestra su aprobación total del texto. (Artículo 35 decreto ley 960 de 1.970). -----

SE ADVIERTE igualmente la necesidad de diligenciar los espacios en blanco correspondientes a la información personal y de trabajos consignados en el espacio destinado para la firma de los suscriptores del instrumento público, con el objeto de confrontar la información solicitada con el contenido de la escritura previo a la autorización de la misma. En consecuencia, la notaría no asume ninguna responsabilidad por error o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma del(los) otorgante(s) y del Notario. -----

En tal caso, de la existencia de estos, deben ser corregidos mediante el otorgamiento de una nueva escritura, suscrita por el(los) que intervino(eron) en la inicial y sufragada por el(ellos) mismo(s). (Artículo 102 decreto ley 960 de 1.970). -----

“ADVERTÍ a los otorgantes sobre la formalidad del registro de esta escritura en la oficina correspondiente, dentro del término perentorio de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento de esta escritura y les indiqué que su incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo”.

LEÍDO el presente instrumento público por los comparecientes manifestaron su conformidad con el contenido, lo aprobaron en todas sus partes y en constancia de su asentimiento lo firman en presencia del suscrito notario quien lo autoriza con su firma. -----

RETENCIÓN EN LA FUENTE. ARTÍCULOS 20 y 64 LEY 0075 de 1986. -----

\$

DERECHOS NOTARIALES ----- \$
SUPERINTENDENCIA----- \$
FONDO NACIONAL DEL NOTARIADO ----- \$
IVA ----- \$
DECRETO 1681 DE SEPTIEMBRE 16 DE 1.996, modificado por el
DECRETO 3432 DE SEPTIEMBRE 19 DE 2.011, nuevamente modificado
POR EL DECRETO 0188 DEL 12 DE FEBRERO DE 2.013 Y RESOLUCIÓN
00 ____ 7 DEL VEINTITRES (23) DE ENERO DE DOS MIL VEINTITRÉS (2023).---

LA PARTE VENDEDORA

C.C. No.

Quien en este acto, y en su calidad de Gerente General y por lo tanto como Representante Legal de BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, sociedad que a su turno actúa única y exclusivamente como vocera y administradora del FIDEICOMISO INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN UNIQUE CUBICO con NIT., 830.052.998-9 CORREO ELECTRÓNICO:

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR

ANDRES GOMEZ SAÑUDO

C.C. No.

Quien obra en su calidad de Gerente y por lo tanto Representante Legal de la sociedad EDIFICADORA UNIQUE CUBICO S.A.S., identificada con Nit. 901.744.800-7

DIRECCIÓN:

Pág. No 19

TELÉFONO:

CELULAR:

CORREO ELECTRÓNICO:

LA PARTE COMPRADORA

XXXXXXX

C.C. No.

DIRECCIÓN:

TELÉFONO:

ESTADO CIVIL:

CELULAR:

ACTIVIDAD ECONÓMICA:

CORREO ELECTRÓNICO:

XXXXXXX

C.C. No.

DIRECCIÓN:

TELÉFONO:

ESTADO CIVIL:

CELULAR:

ACTIVIDAD ECONÓMICA:

CORREO ELECTRÓNICO:

EL(LA) NOTARIO(A) _____(_____)
DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.



Alcance: nosotras hemos tratado en este ensayo de causas de asentamientos sésiles, establecidos e interrumpidos por cambios de medio ambiental.

Cadena. República de Colombia

1



Aa107720195

A square QR code located at the bottom right of the page, which links to the book's page on the library's website.

C#53758109

ESCRITURA NÚMERO:

NO 509

QUINIENTOS NUEVE

REVOCATORIA PODER ESPECIAL

DE: ITAÚ COLOMBIA S.A.

A: JUAN SEBASTIAN BETANCOURT UCROS, MARTHA LUCIA ALVAREZ VILLEVAS, SANTIAGO BORRERO VENAZA Y ANDRES RICARDO VELLOJIN VEGA

PODER ESPECIAL

DE: ITAÚ COLOMBIA S.A.

A: NICOLAS VANEGAS IREGUI, JUAN PABLO BOLIVAR CUARTAS, JONATHAN STEWEN SOLANO NAVARRO, GENNY DEL PILAR ZARATE ACEVEDO.

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, República de Colombia, a Trece
(13)de Mayo de dos mil veinticinco (2025), ante mí ESTHER BONIVENTO
JOHNSON Notaria Veintitrés (23) del Círculo de Bogotá D.C..

PRIMER ACTO

REVOCATORIA PODER ESPECIAL

Compareció con minuta escrita: TATIANA URIBE BENNINGHOFF, mayor de edad, portadora de la Cédula de Ciudadanía número 52.805.586, obrando en calidad de VICEPRESIDENTE DE BANCA MAYORISTA y por tanto Representante legal de ITAÚ COLOMBIA S.A., NIT 890.903.937-0. Antes ITAÚ CORPBANCA COLOMBIA S.A. según el contenido de la escritura pública No. 036 del 17 de enero de 2023 de la Notaría 23 de Bogotá, inscrita el 21 de febrero de 2023 bajo el número 02936545 del libro IX, mediante la cual se cambió su denominación o razón social, antes BANCO CORPBANCA COLOMBIA S.A. según el contenido de la escritura pública No. 1208 del 16 de mayo de 2017 de la Notaría 25 de Bogotá, inscrita el 18 de mayo de 2017 bajo el número 02225442 del libro IX, mediante la cual se cambió única y exclusivamente la razón social,

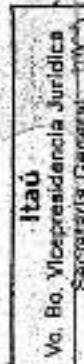
Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario.

antes BANCO SANTANDER COLOMBIA S.A., según el contenido de la escritura pública No. 2008 del 9 de agosto de 2012 de la Notaria 23 de Bogotá, inscrita el 10 de agosto de 2012 bajo el número 016557347 del libro IX, mediante la cual se cambió única y exclusivamente la razón social, todo lo cual se demuestra con certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera que se anexa al presente instrumento, debidamente facultada por los estatutos correspondientes manifestó:

PRIMERO. – Que por medio de la escritura pública número cuatrocientos diecisiete (417) del veinticuatro (24) de marzo de dos mil veintidos (2022) otorgada en la Notaría Veintitrés (23) del Círculo de Bogotá D.C., ITAÚ COLOMBIA S.A. otorgó poder general a JUAN SEBASTIAN BETANCOURT UCROS mayor de edad, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 79.875.801 expedida en Bogotá D.C., MARTHA LUCIA ALVAREZ VILLEGAS, mayor de edad, identificada con la Cédula de Ciudadanía número 21.421.713 expedida en Abejorral, JORGE ANDRES BELTRAN CALDERON, mayor de edad, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 80.092.576 expedida en Bogotá D.C., SANTIAGO BORRERO VERAZA, mayor de edad, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 16.929.403 expedida en Cali, ANDRES RICARDO VELLOJIN VEGA, mayor de edad, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 91.499.643 expedida en Bucaramanga.

SEGUNDO. – Que por medio de la presente Escritura Pública, el compareciente en la calidad indicada, declara REVOCADO el PODER ESPECIAL AMPLIO Y SUFICIENTE otorgado mediante la escritura pública mencionada, UNICA Y EXCLUSIVAMENTE a JUAN SEBASTIAN BETANCOURT UCROS mayor de edad, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 79.875.801, MARTHA LUCIA ALVAREZ VILLEGAS, mayor de edad, identificada con la Cédula de Ciudadanía número 21.421.713, SANTIAGO BORRERO VERAZA, mayor de edad, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 16.929.403, ANDRES RICARDO VELLOJIN VEGA, mayor de edad, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 91.499.643.

TERCERO. – Que el mencionado PODER queda revocado en la forma indicada y en consecuencia no tiene ningún valor ni efecto.





Cap actualment no es troben de recerques polígnies, malgrat que s'han documentat algunes.

cadena. República de Colombia

3

№ 509

As107720200

04537581082



SEGUNDO ACTO PODER ESPECIAL

Compareció nuevamente: TATIANA URIBE BENNINGHOFF, mayor de edad, portadora de la Cédula de Ciudadanía número 52.805.586, obrando en calidad de VICEPRESIDENTE DE BANCA MAYORISTA y por tanto Representante legal de ITAÚ COLOMBIA S.A., NIT 890.903.937-0. Antes ITAÚ CORPBANCA COLOMBIA S.A. según el contenido de la escritura pública No. 036 del 17 de enero de 2023 de la Notaria 23 de Bogotá, inscrita el 21 de febrero de 2023 bajo el número 02936545 del libro IX, mediante la cual se cambió su denominación o razón social, antes BANCO CORPBANCA COLOMBIA S.A. según el contenido de la escritura pública No. 1208 del 16 de mayo de 2017 de la Notaria 25 de Bogotá, inscrita el 18 de mayo de 2017 bajo el número 02225442 del libro IX, mediante la cual se cambió única y exclusivamente la razón social, antes BANCO SANTANDER COLOMBIA S.A. según el contenido de la escritura pública No. 2008 del 9 de agosto de 2012 de la Notaria 23 de Bogotá, inscrita el 10 de agosto de 2012 bajo el número 01657347 del libro IX, mediante la cual se cambió única y exclusivamente la razón social, todo lo cual se demuestra con certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera que se anexa al presente instrumento, debidamente facultada por los estatutos correspondientes manifestó: _____

PRIMERO.- Que obrando en la calidad anotada, confiere PODER ESPECIAL AMPLIO Y SUFFICIENTE a NICOLAS VANEGAS IREGUI, mayor de edad, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 79.948.748, JUAN PABLO BOLIVAR CUARTAS, mayor de edad, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 71.788.102, JONATAN STEWEN SOLANO NAVARRO, mayor de edad, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 1.130.633.343, GENNY DEL PILAR ZARATE ACEVEDO, mayor de edad, identificada con la Cédula de Ciudadanía número 37.618.494, para que en su calidad de funcionarios de ITAÚ COLOMBIA S.A., suscriban los siguientes documentos y lleven a cabo las siguientes diligencias: —

CATHERINE BONVENTO JOHNSON

WILLARD, Lorraine 13323711100000

14-02-25

Manual notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

- 1.- Expedir certificaciones asociadas a la obtención del permiso de ventas (Certificado de enajenación) ante la Secretaría de Hábitat.
- 2.- Cartas de autorización de retiro de cheques asociadas a las cartas de compromiso en el proceso de escrituración de los proyectos.
- 3.- Certificaciones para iniciar el proceso de liquidación de los contratos de Fiducia previa verificación de la cancelación de la deuda u obligaciones a favor del Banco. Certificaciones del estado de los proyectos con crédito constructor asociado.
- 4.- Aceptar toda clase de garantías a favor del Banco, ampliarlas o modificarlas suscribiendo los documentos públicos y privados que se requieran.
- 5.- Cancelaciones de hipoteca asociadas a créditos constructor, así como la aceptación de hipotecas de las unidades resultantes suscribiendo los documentos públicos y privados que se requieran.

SEGUNDO.- Este poder permanecerá vigente mientras no sea revocado expresamente mediante escritura pública.

— HASTA AQUÍ EL CONTENIDO DE LA MINUTA PRESENTADA —

EL COMPARCIENTE HACE CONSTAR QUE: Ha verificado cuidadosamente sus nombres completos, el número de documento de identidad; igualmente declara que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son CORRECTAS y, que en consecuencia, asume la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en las mismas. Conoce la Ley y saben que el Notario responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero NO de la veracidad de las declaraciones de los interesados.

En la presente escritura se utilizaron las hojas de papel notarial distinguidas con los números: Aa107720199, Aa107720200, Aa100986701.

LEIDO el presente instrumento, el otorgante estuvo de acuerdo con él, lo aceptó en la forma como está redactado y en testimonio de que lo da su aprobación y asentimiento, lo firma conmigo la Notaria de lo cual doy fe y lo autorizo.

El otorgante suscribió el instrumento fuera del Despacho de conformidad con el Artículo 12 – Decreto 2148 de 1983.

Itaú
Vc. Bo. Vicepresidencia Judicial
Secretaría General INPS

cadena. República de Colombia

5

2509



DERECHOS NOTARIALES (Res. 585 del 24 de enero de 2025 de la Superintendencia de Notariado y Registro)	\$ 172.400
IVA (LEY 6º DE 1992 y DECRETO 397 DE 1984).....	\$ 57.361
RECAUDO SUPERNOTARIADO. DEC. 3432 19/09/2011.....	\$ 9.200
RECAUDO FONDO CUENTA ESPECIAL DEL NOTARIADO. DEC. 3432 19/09/2011.....	\$ 9.200

Enmendado: 172.400. Si vale.



TATIANA URIBE
TATIANA URIBE BENNINGHOFF

C.C. 52.805.586

Representante legal de ITAÚ COLOMBIA S.A., NIT 890.903.937-0.

Itaú
Vic. Esq. Vicepresidencia Jurídica
Secretaría General P.R.C.

leer

Esther Bonaventura Johnson
ESTHER BONAVENTURA JOHNSON

NOTARIA VEINTITRES 23 DE BOGOTÁ D.C.



ESTHER BONAVENTURA JOHNSON
NOTARIA VEINTITRES 23

286-25/Minuta Martha

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

cadena. República de Colombia

cadena. República de Colombia

14-02-25

cadena. República de Colombia

286-25/Minuta Martha



44

República de Colombia

cadena. República de Colombia

286-25/Minuta Martha

Un vistazo de este documento puede verificarse en la página www.superfinanciera.gov.co con el número de PIN

C#53758109

Certificado Generado con el Pin No: 3094518927833477

Nº 509

Generado el 21 de abril de 2025 a las 07:48:02

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 11.2.1.4.59 numeral 10 del decreto 2555 de 2010, modificado por el artículo 3 del decreto 1848 de 2016.

CERTIFICA

RAZÓN SOCIAL: Itaú Colombia S.A., es una sociedad comercial anónima, de nacionalidad colombiana. Itaú Colombia S.A. podrá utilizar cualquiera de las siguientes siglas: Itaú; Banco Itaú.

NIT: 890903937-0

NATURALEZA JURÍDICA: Sociedad Comercial Anónima, de nacionalidad Colombiana Entidad sometida al control y vigilancia por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia.

CONSTITUCIÓN Y REFORMAS: Escritura Pública No 370 del 25 de febrero de 1913 de la Notaría 00001 de IN DESCRIPCION. Constituida mediante Instrumento Público No. 721 del 5 de octubre de 1912 ante Notario Público de Bremen (Alemania), con domicilio principal en aquella ciudad y sucursal en Medellín (Colombia) con el nombre de BANCO ALEMÁN ANTIOQUENO

Escríptura Pública No 370 del 25 de febrero de 1913 de la Notaría 0 de MEDELLIN (ANTIOQUIA). Constituida mediante Instrumento Público No. 721 del 5 de octubre de 1912 ante Notario Público de Bremen (Alemania), con domicilio principal en aquella ciudad y sucursal en Medellín (Colombia) con el nombre de BANCO ALEMÁN ANTIOQUENO

Escríptura Pública No 3299 del 30 de diciembre de 1919 de la Notaría 1 de MEDELLIN (ANTIOQUIA). Traslado de domicilio principal de la ciudad de Bremen (Alemania) a la ciudad de Medellín (Colombia).

Escríptura Pública No 943 del 31 de marzo de 1942 de la Notaría 2 de MEDELLIN (ANTIOQUIA). Se protocolizó el cambio de razón social por BANCO COMERCIAL ANTIOQUENO

Escríptura Pública No 3228 del 25 de septiembre de 1945 de la Notaría 3 de MEDELLIN (ANTIOQUIA). Incorporación del Banco San Gil en el Banco Comercial Antioqueño (autorizado por Resolución 696 del 20 de septiembre de 1945).

Escríptura Pública No 1120 del 29 de octubre de 1964 de la Notaría 0 de RIONEGRO (ANTIOQUIA). Incorporación o adquisición del Banco de Oriente por el Banco Comercial Antioqueño (autorizado por Resolución 408 del 1º de octubre de 1964, de la Superintendencia Bancaria).

Escríptura Pública No 0767 del 20 de agosto de 1991 de la Notaría 46 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Se protocolizó la Resolución 1803 mediante la cual la Superintendencia Bancaria autoriza a INVERCREDITO SERVICIOS FINANCIEROS S.A. la adquisición de la totalidad de acciones de la NACIONAL FINANCIERA S.A. inicialmente constituida como Sociedad Fiduciaria denominada la NACIONAL FIDUCIARIA S.A. protocolizada por Escritura Pública 4208 del 31 de julio de 1974 de la Notaría Segunda de Bogotá, posteriormente convertida en COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL mediante Escritura Pública 4217 del 3 de octubre de 1988 de la Notaría Treinta y Siete de Bogotá.

Escríptura Pública No 0001 del 02 de enero de 1992 de la Notaría 23 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Acuerdo de fusión mediante el cual el Banco Comercial Antioqueño absorbe al Banco Santander S.A. y, en consecuencia, este último se disuelve sin liquidarse (autorizado por Resolución 5105 del 27 de diciembre de 1991).

Escríptura Pública No 2157 del 23 de junio de 1997 de la Notaría 29 de MEDELLIN (ANTIOQUIA). Cambió su razón social por BANCO SANTANDER COLOMBIA S.A., quien podrá usar la sigla BANCO SANTANDER.

Escríptura Pública No 5366 del 29 de octubre de 1997 de la Notaría 31 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Se formaliza la adquisición y la fusión por vía de absorción de INVERCREDITO SERVICIOS FINANCIEROS S.A.



Superintendencia Financiera de Colombia

La validez de este documento puede verificarse en la página www.supernacionalfinanciera.gov.co con el número de PIN.

Certificado Generado con el Pin No: 3094518927833477

Generado el 21 de abril de 2025 a las 07:16:02

ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN

COMPANÍA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL, por parte del BANCO SANTANDER COLOMBIA S.A., con la cual aquella entidad se disuelve sin liquidarse.

Escríptura Pública No 4886 del 01 de noviembre de 2001 de la Notaría 31 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Cambió su domicilio de la ciudad de Medellín a la ciudad de Bogotá D.C.

Escríptura Pública No 2008 del 09 de agosto de 2012 de la Notaría 23 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA), modifica su razón social de BANCO SANTANDER COLOMBIA S.A., por el de BANCO CORPBANCA COLOMBIA S.A. podrá utilizar la sigla BANCO CORPBANCA

Resolución S.F.C. No 1370 del 22 de julio de 2013. La Superintendencia Financiera no objeta la adquisición de hasta el 100% de HELM BANK S.A. por parte del BANCO CORPBANCA COLOMBIA S.A.

Resolución S.F.C. No 0649 del 29 de abril de 2014. La Superintendencia Financiera de Colombia no objeta la fusión por absorción de HELM BANK S.A. por parte del BANCO CORPBANCA COLOMBIA S.A., protocolizada mediante escritura pública 01527 del 01 de junio de 2014 Notaría 25 de Bogotá, se solemniza la fusión por medio de la cual BANCO CORPBANCA COLOMBIA S.A., absorbe a HELM BANK S.A., dejando de existir esta última sociedad sin necesidad de liquidarse.

Escríptura Pública No 1527 del 01 de junio de 2014 de la Notaría 25 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA), modifica su razón social de BANCO CORPBANCA COLOMBIA S.A. podrá utilizar la sigla BANCO CORPBANCA, adicionandole el artículo 65 transitorio en adición a lo establecido en el artículo 1 de los estatutos respecto del nombre de la Sociedad, la Sociedad podrá utilizar como sigla una cualquiera de las siguientes expresiones "Helm Bank" o "Helm"

Escríptura Pública No 8114 del 22 de julio de 2014 de la Notaría 29 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Modifica su razón social de BANCO CORPBANCA COLOMBIA S.A.; por el de EL BANCO CORPBANCA COLOMBIA S.A., podrá utilizar la sigla BANCO CORPBANCA. Artículo 65 transitorio: en adición a lo establecido en el artículo 1 de los (sic) estatutos respecto del nombre de la Sociedad, la Sociedad podrá utilizar como sigla una cualquiera de las siguientes expresiones "Helm Bank" o "Helm"

Escríptura Pública No 1208 del 16 de mayo de 2017 de la Notaría 25 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA), modifica su razón social de EL BANCO CORPBANCA COLOMBIA S.A., podrá utilizar la sigla BANCO CORPBANCA, "HELM BANK" o "HELM" por el de ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A. podrá utilizar cualquiera de las siguientes siglas: ITAU; BANCO CORPBANCA; o CORPBANCA

Escríptura Pública No 0036 del 17 de enero de 2023 de la Notaría 23 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA), cambia su razón social de ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A. podrá utilizar cualquiera de las siguientes siglas: ITAU; BANCO CORPBANCA; o CORPBANCA por Itau Colombia S.A., es una sociedad comercial anónima, de nacionalidad colombiana. Itau Colombia S.A. podrá utilizar cualquiera de las siguientes siglas: Itau; Banco Itau.

AUTORIZACIÓN DE FUNCIONAMIENTO: Resolución S.B. 3140 del 24 de septiembre de 1993

REPRESENTACIÓN LEGAL: PRESIDENTE: El Banco tendrá un Presidente nombrado por la Junta Directiva, que será el representante legal para todos los efectos legales. VICEPRESIDENTES Y DIRECTORES DE VICEPRESIDENCIA: El Banco tendrá tantos Vicepresidentes y Directores de Vicepresidencia como designe la Junta Directiva, a cual, al momento de hacer los nombramientos, podrá determinar si ejercerán la representación legal de la sociedad. En los casos en que la Junta Directiva designe uno o más Vicepresidentes o Directores de Vicepresidencia con funciones de representación legal, éstos tendrán las funciones y facultades establecidas en los literales (a), (c) y (d) del artículo 44 de los presentes estatutos sociales. Adicionalmente y sin perjuicio de lo anterior, la Junta Directiva podrá escoger a uno de los Vicepresidentes o Directores de Vicepresidencia para que ostente la calidad de Primer Suplente del Presidente, quien ejercerá la representación legal en los términos previstos en estos estatutos (Escríptura Pública No.174 del 10 de febrero de 2020 de la Not. 23 de Bogotá D.C.). **FALTAS ABSOLUTAS O TEMPORALES DEL PRESIDENTE, REEMPLAZO.** En el evento de faltas absolutas, accidentales o temporales, el Presidente del Banco será reemplazado por el Vicepresidente o Director de Vicepresidencia que tenga el carácter de Primer Suplente del Presidente. A falta del Vicepresidente o Director de Vicepresidencia, el Primer Suplente del Presidente, será reemplazado por los

Calle 7 No. 4-4 de Bogotá D.C.
Comisariador: 15711 5 34 02 00 5 94 02 01
www.supernacionalfinanciera.gov.co



Certificado Generado con el Pin No: 3094518927833477

Generada el 21 de abril de 2025 a las 07:46:32

№ 509

**ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN.**

miembros de la Junta Directiva, en el orden en que hayan sido elegidos. ATRIBUCIONES: Son funciones del Presidente: (a) Representar al Banco como persona jurídica. (b) Ejecutar y hacer cumplir los acuerdos y resoluciones de la Asamblea General de Accionistas y de la Junta Directiva. (c) Con las restricciones que establece la ley y los Estatutos, el Presidente podrá celebrar o ejecutar todos los actos y contratos comprendidos dentro del giro ordinario de los negocios del Banco, salvo aquellos cuya aprobación se haya reservado la Asamblea de Accionistas, la Junta Directiva o que haya sido asignada a un Comité. (d) Nombrar y remover libremente todos los empleados de la sociedad, cuyo nombramiento no esté atribuido a la Asamblea General ni a la Junta Directiva. (e) Presentar oportunamente, a la consideración del presupuesto de inversiones, egresos y gastos que requiera el Banco. (f) Presentar a la Junta Directiva en tiempo oportuno, los estados financieros de propósito general individuales, y consolidados cuando sea del caso, con sus notas, junto con los documentos que señale la ley y el informe especial cuando se dé la configuración de un grupo empresarial, todo lo cual se presentará a la Asamblea General de Accionistas. (g) Al igual que los demás Administradores, el Presidente deberá rendir cuentas comprobadas de su gestión al final de cada ejercicio, dentro del mes siguiente a la fecha en la cual se retire de su cargo y cuando se les exija el órgano que sea competente para ello. Para tal efecto, el Presidente presentará los estados financieros que fueren pertinentes, junto con un Informe de Gestión. (h) Velar para que sean atendidas en debida forma los reclamos que los accionistas y demás inversionistas del Banco presenten con relación al cumplimiento de las normas relativas al Buen Gobierno de la Institución. (i) Cumplir los demás deberes que le señalen la normativa vigente, los reglamentos del Banco y los que le correspondan por el cargo que ejerce. DE LOS REPRESENTANTES LEGALES PARA EFECTOS JUDICIALES Y ADMINISTRATIVOS: Son Representantes Legales del Banco, en los términos del artículo 74 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1993), los Representantes Legales para Efectos Judiciales y Administrativos. Los Representantes Legales para Efectos Judiciales y Administrativos serán nombrados por la Junta Directiva del Banco y tendrán por objeto garantizar la debida comparecencia y representación del Banco en todos aquellos asuntos que conforme a la ley requieren de la presencia de un Representante Legal y quienes por efectos de control organizacional del Banco, realizarán las siguientes funciones, todas relacionadas con aspectos judiciales o administrativos o en vía gubernativa: (a) Funciones Judiciales: representar al Banco en toda clase de procesos de cualquier índole, constitucionales, civiles, penales, laborales, comerciales, de familia, de jurisdicciones coactivas, etc., en todo lo relacionado con la debida representación del Banco. Así, entre otras funciones, otorgar poderes o comparecer directamente si los representantes tienen la calidad de abogados inscritos, comparecer a toda clase de audiencias judiciales de conciliación, de cualquier clase, o interrogatorios de parte, pruebas anticipadas, atender pruebas procesales como inspecciones judiciales o exhibición de documentos y en fin, en general, representar los intereses del Banco en dichos procesos en todo lo necesario para que el Banco se encuentre en todo momento debidamente representado, sin que pueda alegarse falta de facultades o competencias en tal sentido. Los Representantes Legales para Efectos Judiciales y Administrativos quedan facultados especialmente para conciliar y confesar. Por último, se faculta a estos representantes legales para comparecer en diligencias extrajudiciales de conciliación, audiencias previas exigidas por la ley como requisito de procedibilidad y en general, en todo tipo de conciliaciones en que intervenga el Banco. (b) Funciones administrativas: representar al Banco en toda actuación que se surta ante cualquier autoridad administrativa del Estado de cualquier índole, con el objeto de defender los intereses del Banco, nombrando apoderados especiales o actuando directamente si su condición de abogados lo permite. De esta forma, agotar en cualquier actuación, la vía gubernativa si fuere ello necesario. Igualmente quedarán facultados para firmar u otorgar declaraciones de impuestos, cambiarias o de cualquier otro tipo ante cualquier tipo de autoridad (Escritura Pública 8114 del 22/julio/2014 Notaria 29 de Bogotá).

Que ejercen la representación legal de la entidad y han sido registradas

Calle 7 No. 4 - 48 Bogotá D.C.
Comutador: (571) 5 94 02 00 5 94 02 01
www.superfinanciera.gov.co

Página 3 de 8



ESTHER BONVENTO JOHNSON
NEW YORK VENITIAN '23

卷之三



Financiera de Colombia

La validez de este documento puede verificarse en la página www.eufinanciera.gov.co con el número de PIN.

Certificado Generado con el Pin No: 3094518927833477

Generado el 21 de abril de 2025 a las 07:48:02

**ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN**

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Jorge Alberto Villa Lopez Fecha de inicio del cargo: 10/04/2025	CC - 98549233	Presidente
Gustavo Da Rocha Paranhos Mesquita Spranger Fecha de inicio del cargo: 07/11/2024	PASAPORTE FX840586	Vicepresidente de Riesgos
Dolly Constanza Murcia Boria Fecha de inicio del cargo: 10/08/2015	CC - 51897778	Vicepresidente Jurídico y Secretario General
Juan María Cane Fecha de inicio del cargo: 10/11/2022	PASAPORTE AAG029009	Vicepresidente Financiero y Administrativo-(Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 164 del Código de Comercio con Información radicada con el número 2025046224-000 del día 27 de marzo de 2025, que con documento del 21 de marzo de 2025 renunció al cargo de Vicepresidente Financiero y administrativo y fue aceptada por la Junta Directiva Acta No. 3808 del 21 de marzo de 2025. Lo anterior de conformidad con los efectos establecidos por la Sentencia C-621 de julio 29 de 2003 de la Constitucional)
Cristián Ignacio Roaafiel Arancibia Fecha de inicio del cargo: 09/02/2023	PASAPORTE F42388183	Vicepresidente de Gestión Humana
Walter Hurtado Jacome Fecha de inicio del cargo: 30/06/2022	CC - 79637090	Representante Legal para efectos Judiciales y Administrativos
Jiana Claverolida Enciso Jurado	CC - 51846122	Representante

La validez de este documento puede verificarse en la página www.superfinanciera.gov.co con el número de PIN.

Ce637581081

Certificado Generado con el Pin No: 3094518927833477

Nº 509

Generado el 21 de abril de 2025 a las 07:48:02

ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Fecha de inicio del cargo: 09/03/2023		Legal para efectos Judiciales y Administrativos
José Rafael Bernal Rodríguez Fecha de inicio del cargo: 04/05/2023	CC - 79521094	Representante Legal para Efectos Judiciales y Administrativos
Andrés Felipe Piedrahita Campo Fecha de inicio del cargo: 04/04/2024	CC - 80872046	Representante Legal para Efectos Judiciales y Administrativos
Katerine Palacios Sánchez Fecha de inicio del cargo: 08/08/2024	CC - 52717898	Representante Legal para Efectos Judiciales y Administrativos
Hens Josl García Sanchez Fecha de inicio del cargo: 26/08/2024	CC - 79817912	Representante Legal para Efectos Judiciales y Administrativos
Daniel Echavarría Wartenberg Fecha de inicio del cargo: 27/01/2025	CC - 80845455	Representante Legal para Efectos Judiciales y Administrativos
Gloria Viviana Ortiz Benal Fecha de inicio del cargo: 21/04/2022	CC - 52455702	Representante Legal para Efectos Judiciales y Administrativos
Margarita María Ortiz Restrepo Fecha de inicio del cargo: 13/05/2021	CC - 52159271	Representante Legal para Efectos Judiciales y Administrativos
Héctor Augusto Pachón Ramírez Fecha de inicio del cargo: 12/04/2018	CC - 3085846	Representante Legal para Efectos Judiciales y Administrativos
Claudia Mercedes Cifuentes Rodríguez Fecha de inicio del cargo: 14/08/2014	CC - 39763901	Representante Legal para Efectos Judiciales y Administrativos
Maria Del Pilar Escruceria Aristizabal Fecha de inicio del cargo: 02/03/2017	CC - 41932211	Representante Legal para Efectos Judiciales y Administrativos
Camila Victoria Vasquez Villegas Fecha de inicio del cargo: 19/01/2023	CC - 52270669	Vicepresidente de Tesorería

Pueden obtenerse copias de esta información pública, autorizada y documentada de acuerdo a lo establecido en la legislación colombiana.





Financiera de Colombia

La validez de este documento puede verificarse en la página www.superfinanciera.gov.co con el número de PIN

Certificado Generado con el Pin No: 3094518927833477

Generado el 21 de abril de 2025 a las 07:48:02

**ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN**

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Tatiana Uribe Bonninghoff Fecha de inicio del cargo: 10/04/2025	CC - 52805586	Vicepresidente Banca Mayorista
Jorge Luis Max Palazuelos Fecha de inicio del cargo: 03/11/2022	PASAPORTE F46399110	Vicepresidente Comercial Minorista
Frederico José Buril De Macedo Fecha de inicio del cargo: 05/07/2024	CE - 7421482	Vicepresidente Digital Operaciones, Tecnología y Transformación



**PATRICIA CAIZA ROSERO
SECRETARIA GENERAL (E)**

"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."



República de Colombia

cadena.

Digitalizado por una entidad de certificación pública, cumpliendo el Decreto 10 del 2012 sobre

Es fiel y : PRIMERA copia de la escritura
publica numero 509 de la fecha: 2025.05.13
la cual se expide en 2 hojas con destino
a: EL INTERESADO
Dada en BOGOTÁ, D.C., a la fecha: 2025.05.21
Papel de Seguridad Exento
del impuesto de Timbre Nacional (art. 69 ley 75
de 1986).



ESTHER BONIVENTO
NOTARIA VEINTIUNA
DE BOGOTA D.C.



Ca537579184



14-02-25

CADENA. M. Notaria

V1822AUZCXAUXUV

CONTRATO DE ADHESIÓN APROBADO POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA.
RADICACIÓN 2021070568-007-000 DEL 12 DE AGOSTO DE 2021.

1. DISPOSICIONES LIMITATIVAS O RESTRICTIVAS DE LOS DERECHOS DEL PROMOTOR Y DE LOS FUTUROS ADQUIRENTES DEL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS DENOMINADO EDIFICIO UNICO CÚBICO

CLÁUSULA CONTRACTUAL DONDE SE REGULA	DISPOSICIÓN
Novena	El riesgo de pérdida de la inversión es del inversionista, la inversión no está cubierta por seguro de depósito, las obligaciones de LA FIDUCIARIA son de medio y no de resultado.
Décima Cuarta (numeral 2)	Los recursos aportados se bloquean en su retiro en los Fondos de Inversión Colectiva no obstante su naturaleza de abiertos.
Décima cuarta (numeral 11)	Sobre los aportes se realizan deducciones y descuentos (comisiones, impuestos y penalidades).
Preliminar (numeral 1)	Las condiciones del contrato de promesa de compraventa (o contrato equivalente) que se suscriba con EL PROMOTOR son de su exclusiva responsabilidad.
Décima sexta (parágrafo)	Prohibición del PROMOTOR de recibir aportes por fuera del encargo fiduciario de preventas.
Décima	Con posterioridad a la entrega de los recursos al PROMOTOR, este responde si se le da una destinación diferente al desarrollo del Proyecto.
Décima (Parágrafo segundo)	Se autoriza la prórroga del plazo del contrato para obtener el punto de equilibrio.
Décima (Parágrafo tercero)	LA FIDUCIARIA no determina el punto de equilibrio, este es definido exclusivamente por el PROMOTOR. Sin perjuicio de lo anterior LA FIDUCIARIA evaluará, valorará y verificará, con base en la información remitida por EL PROMOTOR, que el punto de equilibrio establecido por EL PROMOTOR no comprometa la viabilidad del Proyecto Inmobiliario.
Sexta Décima (Parágrafo tercero)	LA FIDUCIARIA no participa ni es responsable por la etapa de construcción del Proyecto.
Décima	Una vez se cumple el punto de equilibrio, los recursos se entregan al PROMOTOR o a quien este indique.
Décima Tercera	PENALIDADES POR DESISTIMIENTO O POR MORA EN EL PAGO DE LAS CUOTAS POR EL FUTURO ADQUIRENTE: El FUTURO ADQUIRENTE que desista del PROYECTO antes de cumplirse el plazo para comprobar el Punto de Equilibrio, podrá recuperar los recursos invertidos a su nombre en el Fondo de Inversión Colectiva, con sus rendimientos obtenidos hasta la fecha, si los hubiere, previa deducción de los gastos, impuestos y conceptos que se contemplen en el reglamento del correspondiente Fondo de Inversión Colectiva, en el que se encuentren invertidos los recursos y de las sumas que a título de pena se hayan previsto en el CONTRATO DE VINCULACIÓN DE FUTUROS ADQUIRENTES y en el presente contrato o en los CONTRATOS DE PROMESA DE COMPROVANTADA O CONTRATO EQUIVALENTE de acuerdo con lo establecido en la presente cláusula. El PROMOTOR podrá instruir a la FIDUCIARIA que realice la desvinculación de un FUTURO ADQUIRENTE, cuando éste haya incumplido en el pago de tres (3) cuotas establecidas en el plan de pagos definido en el CONTRATO DE VINCULACIÓN DE FUTUROS ADQUIRENTES. En este caso, LA FIDUCIARIA

	<p>queda facultada para girar las sumas correspondientes a la penalidad establecida en la presente cláusula a favor del PROMOTOR y el saldo restante a favor del FUTURO ADQUIRENTE, previo descuento de las sumas indicadas en el párrafo anterior</p> <p>Las penalidades por desistimiento o por mora en el pago serán las que se pacten en el CONTRATO DE PROMESA DE COMPROVENTA O CONTRATO EQUIVALENTE que suscriba el FUTURO ADQUIRENTE con EL PROMOTOR del proyecto. Sin perjuicio de lo anterior, en caso de darse el desistimiento o desvinculación por mora en el pago, con anterioridad a la fecha de suscripción del contrato de promesa de compraventa o documento equivalente, LA FIDUCIARIA retendrá, por instrucción del PROMOTOR, con destino al proyecto a título de penalidad una suma equivalente al QUINCE POR CIENTO (15%) del valor recaudado. El monto y condiciones para hacer efectiva esta penalidad serán informados al FUTURO ADQUIRENTE en el Contrato de Vinculación de Futuros Adquirentes.</p>
Consideraciones (numeral 10)	El encargo fiduciario de Preventas no corresponde a un contrato de promesa de compraventa o contrato equivalente.
Vigésima primera	Las condiciones financieras y técnicas del proyecto podrán variar para lo que se necesita el consentimiento expreso de los Futuros Adquirentes.

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS DENOMINADO EDIFICIO UNICO CÚBICO

Entre los suscritos, a saber:

1. **BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA**, sociedad comercial de servicios financieros domiciliada en Bogotá D.C., constituida por Escritura Pública número seiscientos setenta y nueve (679) del cinco (5) de abril de mil novecientos setenta y seis (1.976) otorgada en la Notaría Trece (13) del Círculo de Bogotá D.C., varias veces reformada, según consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera, cuya copia se adjunta al presente documento, representada en este acto por **FELIPE SANTIAGO ARAÚJO ANGULO**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.779.768 quien actúa en su calidad de Sexto Suplente del Gerente General y Representante Legal, en adelante, "LA FIDUCIARIA";
2. **EDIFICADORA UNICO CUBICO S.A.S.**, identificada con NIT. 901.744.800-7, sociedad comercial con domicilio en la ciudad de Bogotá, legalmente constituida mediante Documento Privado del 18 de agosto de 2023 de Asamblea de Accionistas, inscrito en Cámara de Comercio el 18 de agosto de 2023, con el No. 03008892 del Libro IX, representada legalmente por el señor **ANDRES GOMEZ SAÑUDO**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.522.813, quien obra en calidad de Gerente y Representante Legal, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, el cual se adjunta, sociedad quien se denominará en adelante "EL PROMOTOR";

Y manifestaron que han celebrado el presente contrato de Encargo Fiduciario denominado **EDIFICIO UNICO CÚBICO**, que se regirá por las siguientes cláusulas y, en lo no previsto, por las disposiciones legales que le sean aplicables, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

1. **EL PROMOTOR** realizará bajo su exclusiva responsabilidad el proyecto denominado **EDIFICIO UNICO CÚBICO**, (En adelante el **PROYECTO**) que se encuentra ubicado en la Avenida Calle 68 No 19 -84 de la ciudad de Bogotá, según consta en la documentación que **EL PROMOTOR** entregó a la Fiduciaria.
2. El **PROYECTO** tiene previsto una etapa de **PREVENTAS** que se debe cumplir en los plazos establecidos en este contrato, por lo que se requiere de un esquema fiduciario que tenga como finalidad la administración, inversión y definición de condiciones para la entrega al **PROMOTOR**, de los recursos que, con destinación específica, sean recibidos de personas interesadas en adquirir unidades inmobiliarias. Así mismo, el **PROMOTOR** declara que el proyecto estará compuesto por una (1) torre de doscientos (200) apartamentos y seis (6) unidades de comercio y se construirá en un plazo de veinticuatro (24) meses contados a partir del cumplimiento del punto de equilibrio fijado en el presente contrato.
3. El Proyecto se desarrollará en el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-529452 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, cuyo folio hace parte del presente contrato.
4. El bien inmueble sobre el cual se desarrollará **EL PROYECTO** es actualmente de propiedad de la sociedad Gas Natural Andino S.A la cual se encuentra inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-529452 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.

5. **EL PROMOTOR** declara que conoce y acepta que de acuerdo con lo establecido en el presente Contrato de Encargo Fiduciario, uno de los requisitos para el cumplimiento de las condiciones del punto de equilibrio consiste en que el cien por ciento (100%) del derecho de dominio sobre el mencionado bien inmueble se encuentre en cabeza del PROMOTOR o de un patrimonio autónomo constituido para el desarrollo del proyecto inmobiliario, y que el inmueble donde se desarrollará el proyecto se encuentre libre de limitaciones y gravámenes.
6. **EL PROMOTOR** declara que no ha adelantado previamente ninguna actividad de preventa, ni ningún negocio jurídico tendiente a recaudar recursos de parte de los FUTUROS ADQUIENTES de manera previa a la suscripción del presente contrato y, por tanto, no ha recibido directamente recursos de los FUTUROS ADQUIENTES interesados en las unidades.
7. **LA FIDUCIARIA** presentó propuesta de servicios al **PROMOTOR**, la cual fue aceptada.
8. Los participes en este negocio obran con pleno conocimiento de las reglas que rigen los Contratos de Fiducia y en plena observancia de las normas aplicables.
9. Por otra parte, el presente contrato define suficientemente las condiciones que se requieren para determinar el Punto de Equilibrio del Proyecto, cumplido el cual **LA FIDUCIARIA** ejecutará las previsiones establecidas en este Contrato respecto de los recursos entregados por los interesados en adquirir unidades inmobiliarias, que para efectos del presente contrato se denominarán **LOS FUTUROS ADQUIENTES**.
10. El presente Contrato se limitará a administrar recursos de Preventas del Proyecto y, en ningún caso, se encargará de otro tipo de recursos, salvo los que entregue el **PROMOTOR** destinados a atender los gastos del encargo.
11. Que los Futuros Compradores suscribirán los Contratos de Vinculación de Futuros Adquirentes, en virtud del cual se adhieren al presente contrato y adquieren la calidad de Futuros Compradores.
12. Las partes afirman y así lo dejan consignado, que el presente contrato no corresponde a una Promesa de Compraventa a favor de los FUTUROS ADQUIENTES. Los contratos de promesa de compraventa o contratos equivalentes serán suscritos directamente por el **PROMOTOR**, sin la participación de **LA FIDUCIARIA**.
13. El presente Contrato se rige por sus propias cláusulas, en lo no previsto se regirá por lo que establezca al respecto el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, el Código de Comercio y las disposiciones que lo complementan.
14. **EL PROMOTOR** declara y manifiesta:
 - Que se encuentra plenamente acreditado para realizar las gestiones propias de comercialización del mismo y, por tanto, será el responsable de celebrar los contratos de promesa de compraventa con quienes se encuentren interesados en adquirir unidades inmobiliarias, y todas las actividades propias de este tipo de negocio.
 - Que realizará las labores de comercialización del Proyecto Inmobiliario teniendo en cuenta las condiciones de publicidad establecidas en los numerales 3.4.7., 3.4.7.1. y 3.4.7.2 del Capítulo I del Título III de la Parte 1 de la Circular Básica Jurídica (Circular Externa 029 de 2014 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia), tal como lo indica el numeral 5.2.1.8 del Capítulo I del Título II de la Parte 2 de la misma circular. **EL PROMOTOR** deberá dejar constancia del cumplimiento de sus obligaciones en materia de publicidad por medio escrito y/o cualquier otro medio verificable, los cuales deben encontrarse a disposición de **LA FIDUCIARIA**.

CLÁUSULAS

PRELIMINAR.-DEFINICIONES: Para los efectos del presente contrato de Encargo Fiduciario de Preventas, las palabras, frases o términos que a continuación se relacionan tendrán el significado que aquí se establece:

1. **BENEFICIARIO:** Tendrá la calidad de BENEFICIARIO el PROMOTOR, siempre y cuando la FIDUCIARIA acredite que se cumplieron cabalmente las condiciones establecidas para el PUNTO DE EQUILIBRIO del Proyecto.
2. **CONTRATO DE VINCULACIÓN DE FUTUROS ADQUIRENTES:** Es el documento suscrito por El PROMOTOR, los FUTUROS ADQUIRENTES y LA FIDUCIARIA, por medio del cual se perfecciona la vinculación de los FUTUROS ADQUIRENTES al ENCARGO FIDUCIARIO y que contendrá como mínimo lo indicado en la cláusula sexta del presente contrato.
3. **CONTRATOS DE PROMESA DE COMPROVENTA O CONTRATOS EQUIVALENTES:** Son los Contratos de Promesa de Compraventa o su documento equivalente suscritos entre el Promotor y los futuros adquirentes de unidades inmobiliarias, documentos que tendrán por objeto la promesa o compromiso de venta de las unidades inmobiliarias que hacen parte del PROYECTO INMOBILIARIO y que en todo caso deberá tener como mínimo: 1) La Identificación del bien inmueble comprometido, 2) Identificación del (los) FUTURO (s) ADQUIRENTE /s) y 3) Obligación expresa de que el pago de las cuotas del precio del bien inmueble, debe hacerse a la cuenta de ahorros y/o corriente del Encargo Fiduciario.
4. **ENCARGO FIDUCIARIO:** Es el presente contrato suscrito por las partes, el cual atiende a la modalidad de encargo fiduciario de preventas regulado en primer lugar por las estipulaciones de este documento y, en lo no previsto, por lo establecido en el Código de Comercio Colombiano, el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero Colombiano, la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, las disposiciones del Código Civil Colombiano que sean aplicables, y demás normas concordantes. El presente contrato no atiende a la naturaleza de negocio fiduciario con fines de garantía, de manera que la única finalidad del mismo es la administración de sumas de dinero junto con sus rendimientos, si los hay, para ser destinados al cumplimiento de las finalidades previstas en el presente contrato.
5. **FIDUCIARIA:** Es BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA.
6. **FUTUROS ADQUIRENTES:** Son las personas naturales o jurídicas que entregarán recursos para su administración en el ENCARGO FIDUCIARIO interesadas en adquirir unidades inmobiliarias en el PROYECTO INMOBILIARIO.
7. **PROMOTOR:** Es la sociedad EDIFICADORA UNIQUE CUBICO S.A.S.
8. **PROYECTO INMOBILIARIO o PROYECTO:** Es el Proyecto Inmobiliario descrito en el numeral 2 de las Consideraciones del presente contrato, cuyo desarrollo y construcción será de exclusiva responsabilidad del PROMOTOR.
9. **PUNTO DE EQUILIBRIO:** Son las condiciones técnicas, jurídicas y financieras definidas en el presente contrato, las cuales deben cumplirse y acreditarse por parte del PROMOTOR para que LA FIDUCIARIA certifique que se consiguió el punto de equilibrio del proyecto y, en consecuencia, para que ésta proceda al desembolso de los recursos al PROMOTOR.

CLÁUSULA PRIMERA. - PARTES DEL CONTRATO: Son partes de este contrato:

1. La sociedad EDIFICADORA UNIQUE CUBICO S.A.S en su condición de PROMOTOR, quien tendrá las funciones propias de esta actividad y, en particular, las de promoción del PROYECTO. El PROMOTOR actúa en el presente contrato en calidad de CONSTITUYENTE.

El PROMOTOR se constituirá en BENEFICIARIO siempre y cuando acredite ante la FIDUCIARIA que se cumplieron cabalmente las condiciones establecidas para determinar el punto de equilibrio del Proyecto.

2. BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, quien se desempeñará como FIDUCIARIA en el presente Encargo Fiduciario.

CLÁUSULA SEGUNDA. - NATURALEZA Y OBJETO DEL CONTRATO: El presente es un Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas y tiene como objeto la inversión y administración de la totalidad de los recursos que con destinación específica sean entregados por los FUTUROS ADQUIRENTES del proyecto, recursos que se entregarán a LA FIDUCIARIA en la forma establecida en el presente contrato, con el propósito de que dichas sumas se inviertan a título individual a favor de cada uno de ellos y, cumplidas las condiciones que se determinan para establecer el Punto de Equilibrio del Proyecto, se entreguen al PROMOTOR para que las destine al desarrollo del PROYECTO, o se devuelvan a los Futuros Adquirentes, si no se cumplen las condiciones para acreditarlo, conforme se indica en este Contrato.

CLÁUSULA TERCERA. - FINALIDAD DEL CONTRATO: La fase de Preventas tiene como finalidad la vinculación de los FUTUROS ADQUIRENTES al PROYECTO por parte del PROMOTOR, para que LA FIDUCIARIA los administre hasta la verificación del cumplimiento o incumplimiento de las condiciones del Punto de Equilibrio.

CLÁUSULA CUARTA. - BIENES DEL ENCARGO: El presente Encargo Fiduciario, estará constituido por los siguientes bienes:

1. Los recursos entregados por los FUTUROS ADQUIRENTES para la vinculación al PROYECTO a la fecha de determinación del punto de equilibrio del PROYECTO.
2. Los recursos que aporte EL PROMOTOR para el pago de los gastos del Encargo Fiduciario.
3. Los rendimientos que generen los recursos entregados al Encargo Fiduciario por parte del PROMOTOR y los que generen los recursos entregados por los FUTUROS ADQUIRENTES a la fecha de determinación del punto de equilibrio del PROYECTO.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los bienes del encargo serán administrados en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por la FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los rendimientos que generen los recursos entregados por los FUTUROS ADQUIRENTES serán de su propiedad mientras no se cumpla el punto de equilibrio. En el evento de desistimiento por parte del FUTURO ADQUIRENTE, los rendimientos que se generen en las cuentas individuales de cada FUTURO ADQUIRENTE en el respectivo Fondo de Inversión Colectiva, serán puestos a su disposición, sin perjuicio, de los descuentos a que haya lugar según lo establecido en el presente contrato.

PARÁGRAFO TERCERO: Los rendimientos que lleguen a generar los recursos entregados a LA FIDUCIARIA, una vez alcanzado el punto de equilibrio serán destinados al desarrollo del PROYECTO.

PARÁGRAFO CUARTO: En concordancia con el artículo 368-1 del E.T., respecto a los rendimientos que los FUTUROS ADQUIRENTES reciban de los fondos de inversión colectiva, se practicará la respectiva retención en la fuente sobre los mismos, únicamente cuando se realice retiro total derivado entre otros sin limitarse, al desistimiento o la no obtención del punto de equilibrio. En caso que el pago se haga a una persona sin residencia en el país o a una sociedad o entidad extranjera sin domicilio principal en Colombia, la retención se hará igualmente al momento del pago, aplicando las tarifas correspondientes para pagos al exterior. Cuando el pago se realice a favor de EL PROMOTOR, por el cumplimiento del punto de equilibrio, se practicará retención en la fuente a nombre de los FUTUROS ADQUIRENTES.

CLÁUSULA QUINTA. - PROCEDIMIENTO PARA LA VINCULACIÓN SARLAFT DE LOS FUTUROS ADQUIRENTES: LA FIDUCIARIA será responsable de la vinculación, entendiéndose ésta como el cumplimiento de los requisitos y condiciones del SARLAFT, de las personas interesadas en adquirir unidades inmobiliarias del PROYECTO. EL PROMOTOR suscribirá CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA O CONTRATOS EQUIVALENTES y el CONTRATO DE VINCULACIÓN DE FUTUROS ADQUIRENTES (Anexo 1 del presente contrato) en la que se identifique debidamente al FUTURO ADQUIRENTE, el origen lícito de los recursos y, el monto, forma y plazos en que debe entregar los recursos. No obstante, la vinculación de los FUTUROS ADQUIRENTES al PROYECTO requiere de la verificación previa de LA FIDUCIARIA de los documentos que acrediten satisfactoriamente el conocimiento del cliente y el origen de sus recursos, conforme a lo dispuesto en la Ley.

PARÁGRAFO PRIMERO: Previa vinculación de las personas que se muestren interesadas en participar en el proyecto como FUTUROS ADQUIRENTES, el PROMOTOR deberá entregar a LA FIDUCIARIA toda la información y documentación solicitada por ésta por el medio dispuesto por LA FIDUCIARIA. De resultar satisfactorias las verificaciones y comprobaciones, LA FIDUCIARIA lo anunciará al PROMOTOR para que éste proceda a la formalización de la relación contractual con cada FUTURO ADQUIRENTE, en particular. LA FIDUCIARIA podrá no aceptar al FUTURO ADQUIRENTE cuando sus verificaciones así lo determinen o solicitar la exclusión del FUTURO ADQUIRENTE.

PARÁGRAFO SEGUNDO: LA FIDUCIARIA capacitará al PROMOTOR sobre el debido diligenciamiento de los documentos que deberán completar y allegar los FUTUROS ADQUIRENTES para cumplir con las políticas de prevención de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo.

PARÁGRAFO TERCERO: La realización de las entrevistas a los FUTUROS ADQUIRENTES estará exclusivamente a cargo de LA FIDUCIARIA. Estas serán realizadas mediante llamada telefónica, grabada y monitoreada, en la que se confirmará la identificación del FUTURO ADQUIRENTE y se realizarán las preguntas establecidas en el protocolo definido por LA FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO CUARTO: En cumplimiento de lo establecido en la Parte I del Título IV del Capítulo IV de la Circular Básica Jurídica la vinculación del FUTURO ADQUIRENTE podrá realizarse a más tardar, al tercer día hábil siguiente a la recepción de los recursos siempre y cuando éstos sean destinados a negociar unidades inmobiliarias y no superen los tres (3) SMMLV. En caso de que la vinculación no se surta dentro del tiempo previamente definido, LA FIDUCIARIA procederá a devolver los recursos aportados a la cuenta que informe el aportante.

CLÁUSULA SEXTA. - VINCULACIÓN DE FUTUROS ADQUIRENTES AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS: Los FUTUROS ADQUIRENTES se vincularán al ENCARGO FIDUCIARIO mediante la suscripción del CONTRATO DE VINCULACIÓN DE FUTUROS ADQUIRENTES.

Este contrato deberá contener como mínimo: las obligaciones, derechos, el origen lícito de los recursos, el monto, forma y plazos en que debe entregar los recursos, las reglas para que los FUTUROS ADQUIRENTES entreguen los recursos al Fondo de Inversión Colectiva administrado por LA FIDUCIARIA, la identificación de la unidad inmobiliaria que se pretende adquirir dentro del PROYECTO INMOBILIARIO, y la indicación del porcentaje de copropiedad que corresponde a cada uno de los FUTUROS ADQUIRENTES en su condición de futuros propietarios; también se dejará constancia sobre la manifestación expresa que estos harán de que conocen y aceptan el texto del presente Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas, al igual de que conocen y aceptan que LA FIDUCIARIA no tiene la calidad de constructor, interventor, ni participa en manera alguna en el desarrollo del PROYECTO, salvo en su calidad de FIDUCIARIA y, en consecuencia, que no es responsable ni puede serlo en ningún caso, por la terminación, calidad o precio del bien que se determine en el contrato suscrito entre EL PROMOTOR y EL FUTURO ADQUIRENTE.

Se establecerá igualmente que los FUTUROS ADQUIRENTES deben consignar los recursos comprometidos en las fechas y montos acordados en las cuentas individuales de participación en los Fondos de Inversión Colectiva correspondientes.

CLÁUSULA SÉPTIMA. - DE LA SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE VINCULACIÓN DE FUTUROS ADQUIENTES: El PROMOTOR del PROYECTO deberá enviar a LA FIDUCIARIA el Contrato de Vinculación de Futuros Adquirentes (Anexo No. 1 del presente contrato) debidamente diligenciado y firmado por los FUTUROS ADQUIRENTES, para que ésta la suscriba y proceda a registrarlos como FUTUROS ADQUIRENTES, caso en el cual la unidad inmobiliaria le quedará asignada en el registro del Encargo Fiduciario. Sólo podrán efectuarse nuevas anotaciones respecto de la unidad comprometida, cuando la solicitud sea informada por el PROMOTOR y venga suscrita por el FUTURO ADQUIRENTE inscrito o su causahabiente, o se verifique que el FUTURO ADQUIRENTE se retiró voluntariamente o fue desvinculado conforme a los términos del presente contrato y ello fue debidamente notificado a LA FIDUCIARIA.

CLÁUSULA OCTAVA. - INVERSIÓN DE LOS RECURSOS DE LOS FUTUROS ADQUIRENTES: Queda claramente establecido en el presente documento, así como en el Contrato de Vinculación de Futuros Adquirentes, que los recursos que estos se comprometan a entregar, se invertirán en un Fondo de Inversión Colectiva administrado por LA FIDUCIARIA.

CLÁUSULA NOVENA. - NATURALEZA DE LOS FONDOS DE INVERSIÓN COLECTIVA: Las partes declaran y el PROMOTOR expresamente acepta conocer las características de los instrumentos de inversión que se utilizarán en este negocio, según lo cual los Fondos de Inversión Colectiva administrados por LA FIDUCIARIA no son depósitos ni generan para LA FIDUCIARIA las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFÍN, o la entidad que hiciere sus veces, ni por ningún otro esquema de dicha naturaleza; que la inversión en el Fondo de Inversión Colectiva está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del Fondo de Inversión Colectiva; que por su naturaleza, las obligaciones de LA FIDUCIARIA relacionadas con la inversión de los recursos fideicomitidos, son de medio y no de resultado, por lo que LA FIDUCIARIA no garantiza rentabilidad ni valorización mínima de las inversiones. Que EL PROMOTOR y LOS FUTUROS ADQUIRENTES asumen el riesgo de pérdida de valor de los recursos, con ocasión de las inversiones realizadas por LA FIDUCIARIA, en los términos del presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA. - PUNTO DE EQUILIBRIO DEL PROYECTO: Todas las condiciones que a continuación se enumeran deben cumplirse y acreditarse por parte del PROMOTOR para que LA FIDUCIARIA certifique que se alcanzó el punto de equilibrio del Proyecto y, en consecuencia, para que ésta proceda al desembolso de los recursos al PROMOTOR:

10.1 TÉCNICAS:

10.1.1. La entrega por parte del PROMOTOR de los permisos expedidos por autoridad competente, de las licencias de construcción y urbanismo y, la constancia de la radicación para obtener el permiso de enajenación de las unidades inmobiliarias del PROYECTO, de conformidad con lo establecido en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 y, las demás que se requieran, según las características del predio, conforme a las disposiciones vigentes sobre la materia.

10.1.2 Presentar a la Fiduciaria pólizas de seguro expedidas por una Compañía Aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia que amparen, por los menos, los riesgos de daños a la obra y los riesgos en la construcción, los daños a la maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil en aquellos eventos en que el Promotor haya notificado a la Fiduciaria actos de intervención física (obras) durante la vigencia del encargo fiduciario. En caso de no haber iniciado obra, a la fecha de acreditación del punto de equilibrio, deberá remitir una certificación suscrita por el Representante Legal del Promotor en la cual se indique que durante la fase de preventa no se han iniciado obras en el Proyecto.

10.2 JURIDICAS:

10.2.1 La propiedad del inmueble donde se desarrollará el **PROYECTO** deberá estar en cabeza del **PROMOTOR** o del Patrimonio Autónomo que se constituya para desarrollar el **PROYECTO**, libre de gravámenes, a excepción de la hipoteca que se constituya para garantizar el crédito con el que se desarrollará el **PROYECTO**. Este requisito deberá acreditarse con un estudio de títulos del bien inmueble, con concepto favorable, realizado por un abogado autorizado por **LA FIDUCIARIA**.

10.2.2 De igual forma, **LA FIDUCIARIA** deberá verificar, en cumplimiento de la normatividad vigente y sus políticas en materia de SARLAFT, que el bien inmueble sobre el que se desarrollará el **PROYECTO INMOBILIARIO**, no provenga de personas relacionadas en la LISTA OFAC o en la Lista del Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas ONU, ni que se trate de un bien inmueble objeto de extinción de dominio.

10.3 FINANCIERAS:

10.3.1 Haber recaudado en el presente Encargo Fiduciario, por cada contrato de promesa de compraventa o contrato equivalente suscrito entre **EL PROMOTOR** y los Futuros Adquirentes una suma equivalente al **cuatro por ciento (4%)** del valor de la cuota inicial. Las unidades prometidas en venta deben representar el **setenta por ciento (70%)** de las doscientas seis (206) unidades de que consta el **PROYECTO**, lo que equivale a **ciento cuarenta y cinco (145) unidades**.

10.3.2. Certificar por escrito, a través de su Representante Legal y/o de una entidad bancaria, sobre la disponibilidad de los recursos para el desarrollo del **PROYECTO**. Estos deben estar representados en recursos propios disponibles o invertidos en el **PROYECTO** y/o crédito aprobado al **PROYECTO**. Cuando se trate de recursos propios **EL PROMOTOR** deberá remitir a **LA FIDUCIARIA**: (i) certificación bancaria de la cuenta de titularidad del **PROMOTOR** en la que conste el monto de los recursos propios que se destinarán para el desarrollo del **PROYECTO**; y: (ii) certificación suscrita por el contador o revisor fiscal del **PROMOTOR** en la que conste el monto de los recursos invertidos en el **PROYECTO**, acompañada de los soportes correspondientes, tales como actas de avance de obra o informe de intervención realizado por un perito del listado de BBVA Colombia. En todo caso, se requerirá Comunicación suscrita por los **FUTUROS ADQUIRENTES** en la que declaren que conocen y aceptan que el **PROYECTO** se financiará con recursos propios del **PROMOTOR**.

10.4 CONDICIONES GENERALES:

10.4.1. Haber pagado a **LA FIDUCIARIA** las comisiones acordadas en este contrato y satisfecho los gastos del Encargo que se hubieran causado hasta este momento, a cargo del **PROMOTOR**.

10.4.2 Haber retirado toda la publicidad utilizada en el desarrollo del **PROYECTO**, que involucre directa o indirectamente a la **FIDUCIARIA**.

PARÁGRAFO PRIMERO: Para que el **PROMOTOR** cumpla con el numeral 10.3.1 de esta cláusula, deberá haber remitido a **LA FIDUCIARIA** contratos de promesa de compraventa o Contratos equivalentes suscritos con los futuros adquirentes de unidades inmobiliarias, que le permitan acreditar el número de unidades prometidas y/o el porcentaje de área. Los contratos de promesa de compraventa o contratos equivalentes de los futuros adquirentes de unidades inmobiliarias suscritas por el **PROMOTOR**, en calidad de **FUTURO ADQUIRENTE**, sus socios, el cónyuge o parientes de estos hasta el segundo grado de consanguinidad, primero de afinidad o civil, no serán tenidos en cuenta para alcanzar el punto de equilibrio al que se refiere el citado numeral.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El **PROMOTOR** informará a **LA FIDUCIARIA** el cumplimiento de las condiciones fijadas para alcanzar el punto de equilibrio del Proyecto en un plazo de doce (12) meses, a partir de la fecha de suscripción del Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas. Este plazo se podrá prorrogar por un periodo igual al inicial. Prórroga que el Futuro

Adquirente acepta con la suscripción del Contrato de Vinculación de Futuros Adquirentes (Anexo No. 1 del presente contrato), siempre y cuando dicha solicitud se formule por escrito a LA FIDUCIARIA por parte del PROMOTOR, antes de terminarse el plazo inicial y se le expongan en la misma comunicación las razones por las cuales no se pudieron cumplir las condiciones estipuladas en el término inicialmente pactado y que correspondan a alguno o varios de los requisitos necesarios para acreditarse el punto de equilibrio del PROYECTO. El plazo inicial y su prórroga corresponderán al de la vigencia del Contrato de Encargo Fiduciario.

PARÁGRAFO TERCERO: Las partes reiteran que LA FIDUCIARIA no participó en la determinación del punto de equilibrio, el cual fue definido exclusivamente por el PROMOTOR y que éste asegura que dichas condiciones son las que se requieren para asegurar la viabilidad del PROYECTO. Sin perjuicio de lo anterior LA FIDUCIARIA evaluará, valorará y verificará, con base en la información remitida por EL PROMOTOR, que el punto de equilibrio establecido por EL PROMOTOR no comprometa la viabilidad del Proyecto Inmobiliario.

PARÁGRAFO CUARTO: Las partes declaran que en la etapa de construcción, que se inicia a partir de la entrega de los recursos al PROMOTOR, LA FIDUCIARIA no participa ni es de su responsabilidad.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. - EFECTOS DEL CUMPLIMIENTO DEL PUNTO DE EQUILIBRIO: Cuando el PROMOTOR, acredite a LA FIDUCIARIA el cumplimiento de la totalidad de los requisitos establecidos en este contrato para la determinación del punto de equilibrio, LA FIDUCIARIA procederá a la entrega de los recursos recaudados con sus rendimientos al PROMOTOR o a quien éste indique.

Los recursos que recibe el PROMOTOR se utilizarán única y exclusivamente en el PROYECTO, restricción que implica que debe responder a los FUTUROS ADQUIRENTES, si se les llegare a dar una destinación diferente. LA FIDUCIARIA una vez cumplido el punto de equilibrio y entregados los recursos de LOS FUTUROS ADQUIRENTES al PROMOTOR, no es responsable por la destinación que se le dé a los mismos.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. - DEVOLUCIÓN DE RECURSOS A LOS FUTUROS ADQUIRENTES POR LA NO ACREDITACIÓN PARA EL PUNTO DE EQUILIBRIO: Si dentro del plazo definido en el parágrafo segundo de la cláusula décima y las prórrogas previstas en el mismo parágrafo, no se logra acreditar el cumplimiento de las condiciones del punto de equilibrio, el presente contrato se dará por terminado. En consecuencia, LA FIDUCIARIA levantará, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a esa fecha, la restricción de disposición que tienen las cuentas individuales en los Fondos de Inversión Colectiva de cada uno de los FUTUROS ADQUIRENTES y pondrá a su disposición los recursos aportados hasta ese momento, con sus correspondientes rendimientos, si los hubiere, dentro del plazo previsto en el reglamento del fondo de inversión colectiva en el cual se administran los recursos y que se contempla como plazo para la redención de la respectiva participación. LA FIDUCIARIA deducirá, antes de poner a disposición estos recursos, los gastos, impuestos y conceptos que se contempla en el reglamento del correspondiente Fondo de Inversión Colectiva, en el que se encuentren invertidos los recursos.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA. - PENALIDADES POR DESISTIMIENTO O POR MORA EN EL PAGO DE LAS CUOTAS POR EL FUTURO ADQUIRENTE: El FUTURO ADQUIRENTE que desista del PROYECTO antes de cumplirse el plazo para comprobar el Punto de Equilibrio del Proyecto, podrá recuperar los recursos invertidos a su nombre en el Fondo de Inversión Colectiva, con sus rendimientos obtenidos hasta la fecha, si los hubiere, previa deducción de los gastos, impuestos y conceptos que se contempla en el reglamento del correspondiente Fondo de Inversión Colectiva, en el que se encuentren invertidos los recursos y de las sumas que a título de pena se hayan previsto en el CONTRATO DE VINCULACIÓN DE FUTUROS ADQUIRENTES y en el presente contrato o en los CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA O CONTRATO EQUIVALENTE de acuerdo con lo establecido en la presente cláusula.

El PROMOTOR podrá instruir a la FIDUCIARIA que realice la desvinculación de un FUTURO ADQUIRENTE, cuando éste haya incumplido en el pago de tres (3) cuotas establecidas en el plan de pagos definido en el CONTRATO DE

VINCULACIÓN DE FUTUROS ADQUIRENTES. En este caso, LA FIDUCIARIA queda facultada para girar las sumas correspondientes a la penalidad establecida en la presente cláusula a favor del PROMOTOR y el saldo restante a favor del FUTURO ADQUIRENTE, previo descuento de las sumas indicadas en el párrafo anterior.

Las penalidades por desistimiento o por mora en el pago serán las que se pacten en el CONTRATO DE PROMESA DE COMPROVANTO O CONTRATO EQUIVALENTE que suscriba el FUTURO ADQUIRENTE con EL PROMOTOR del proyecto. Sin perjuicio de lo anterior, en caso de darse el desistimiento o desvinculación por mora en el pago, con anterioridad a la fecha de suscripción del contrato de promesa de compraventa o documento equivalente, LA FIDUCIARIA retendrá, por instrucción del PROMOTOR, con destino al proyecto a título de penalidad una suma equivalente al QUINCE POR CIENTO (15%) del valor recaudado. El monto y condiciones para hacer efectiva esta penalidad serán informados al FUTURO ADQUIRENTE en el Contrato de Vinculación de Futuros Adquirentes.

PARÁGRAFO PRIMERO: Desvinculación por desistimiento: Para que LA FIDUCIARIA desvincule a un FUTURO ADQUIRENTE por desistimiento, EL PROMOTOR deberá remitir instrucción a LA FIDUCIARIA informando que el FUTURO ADQUIRENTE ha manifestado su intención de no continuar vinculado en el proyecto e indicando si aplica la penalización acordada con el FUTURO ADQUIRENTE en el CONTRATO DE PROMESA DE COMPROVANTO O CONTRATO EQUIVALENTE para lo cual, deberá anexar a la instrucción copia de la solicitud del retiro o desistimiento de FUTURO ADQUIRENTE. El PROMOTOR deberá aportar la documentación aquí establecida a la FIDUCIARIA dentro de los cinco (05) días hábiles siguientes a la fecha en la que fue aportada por parte del FUTURO ADQUIRENTE.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Desvinculación por mora en el pago de las cuotas: Para que LA FIDUCIARIA desvincule a un FUTURO ADQUIRENTE por mora en el pago de las cuotas, EL PROMOTOR deberá remitir una instrucción a LA FIDUCIARIA solicitando la desvinculación del FUTURO ADQUIRENTE por incumplimiento en el pago de las cuotas conforme al plan de pagos establecido en el CONTRATO VINCULACIÓN DE FUTUROS ADQUIRENTES. Para ello, EL PROMOTOR deberá acreditar a la FIDUCIARIA, que cumplió con el procedimiento establecido en la promesa de compraventa o documento equivalente para efectos de la terminación unilateral del contrato de promesa de compraventa o en general para la desvinculación del proyecto del FUTURO ADQUIRENTE.

En el evento en que para la fecha de incumplimiento, no se tuviere firmado contrato de promesa de compraventa o documento equivalente o habiendo firmado éste no regule nada sobre ello; EL PROMOTOR deberá aportar copia de la comunicación enviada al FUTURO ADQUIRENTE en la cual ponga en conocimiento la situación de Incumplimiento y advierta a su vez la desvinculación al Proyecto. Dicha comunicación deberá haber sido remitida por el PROMOTOR al FUTURO ADQUIRENTE con al menos quince (15) días de antelación, a la solicitud de desvinculación realizada por el PROMOTOR a la FIDUCIARIA.

Para efectos de la devolución de los recursos, LA FIDUCIARIA levantará, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a esa fecha, la restricción de disposición que tienen las cuentas individuales en los Fondos de Inversión Colectiva de cada uno de los FUTUROS ADQUIRENTES y pondrá a su disposición los recursos aportados hasta ese momento, dentro del plazo previsto en el reglamento del fondo de inversión colectiva en el cual se administran los recursos y que se contempla como plazo para la redención de la respectiva participación.

PARÁGRAFO TERCERO: Las partes declaran que la FIDUCIARIA no interviene en la definición de la base, ni en el porcentaje de la penalidad establecida en el presente contrato y en los contratos de promesa de compraventa o contratos equivalentes; tales aspectos son definidos por el PROMOTOR al tenor de lo dispuesto en el Código Civil y en el Código de Comercio y aceptados por el FUTURO ADQUIRENTE.

Las penalidades previstas en la presente cláusula no serán aplicables cuando el desistimiento o desvinculación obedezcan a incumplimiento imputable al PROMOTOR o a una situación constitutiva de fuerza mayor o caso fortuito declarada judicialmente.



CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA. - OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA: Corresponden a **LA FIDUCIARIA** las actividades que a continuación se enuncian, además de las que por ley le conciernen:

1. Recibir y administrar los recursos determinados en el Contrato de Vinculación de Futuros Adquirentes.
2. Invertir los dineros de cada uno de los **FUTUROS ADQUIRENTES** en los Fondos de Inversión Colectiva Abiertos, con sujeción a sus reglamentos, copia de los cuales se acompañan como anexo, que hace parte de este Contrato y que el **PROMOTOR** acepta conocer.
3. Informar a los Futuros Adquirentes sobre la existencia y finalidad del presente Encargo Fiduciario y sus características, el papel de **LA FIDUCIARIA** y que el riesgo de pérdida en las inversiones efectuadas en los Fondos de Inversión Colectiva es del **FUTURO ADQUIRENTE**.
4. Abrir cuentas bancarias con recaudo referenciado en las que se depositarán los recursos del Encargo Fiduciario.
5. Llevar un registro actualizado de las personas que entreguen recursos como **FUTUROS ADQUIRENTES**, como consecuencia de su vinculación en los términos del presente Encargo Fiduciario de Preventas.
6. Enviar al **PROMOTOR**, dentro de los diez (10) primeros días hábiles de cada mes, un reporte que contenga la información discriminada de los valores recibidos en los fondos de inversión colectiva de cada uno de los **FUTUROS ADQUIRENTES**, durante el mes inmediatamente anterior y a estos últimos los extractos mensuales sobre el estado de su inversión en el Fondo de Inversión Colectiva en el que se tengan invertidos los recursos, conforme a sus Reglamentos.
7. Evaluar, valorar y verificar, con base en la información que se le suministre por **EL PROMOTOR**, que el punto de equilibrio establecido por **EL PROMOTOR** no comprometa la viabilidad del Proyecto Inmobiliario.
8. Limitar el retiro de los recursos de los **FUTUROS ADQUIRENTES** de los Fondos de Inversión Colectiva, mientras no se cumpla el punto de equilibrio o, se defina su retiro anticipado del **PROYECTO**.
9. Informar a los **FUTUROS ADQUIRENTES**, que se llegó al punto de equilibrio o, que éste no se logró y, los efectos que una y otra situación generan respecto de los recursos por ellos aportados. Cuando se cumpla el **PUNTO DE EQUILIBRIO**, informará a los **FUTUROS ADQUIRENTES** que los recursos recaudados serán entregados al **PROMOTOR**, quien asumirá la administración de los mismos para la ejecución del **PROYECTO**.
10. Hacer entrega de los recursos junto con sus respectivos rendimientos al **PROMOTOR** o a quien éste indique, los cuales se utilizarán exclusivamente para desarrollar el **PROYECTO**, en el evento de cumplirse el Punto de Equilibrio del **PROYECTO** en los plazos acordados.
11. Levantar la restricción y entregar los fondos depositados en el Fondo de Inversión Colectiva abierto por los Futuros Adquirentes, de acuerdo con los términos indicados en el presente contrato, cuando no se cumpla el punto de equilibrio en el plazo previsto, y cuando haya desistimiento o desvinculación por incumplimiento del **PROYECTO** del Futuro Adquiriente, una vez se hagan las deducciones y descuentos previstos en el Contrato de Vinculación de Futuros Adquirentes, si hubiere lugar a ello.
12. Rendir semestralmente al **PROMOTOR** cuentas comprobadas de su gestión, de conformidad con lo previsto en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.
13. Remitir semestralmente a los **FUTUROS ADQUIRENTES**, informes periódicos incluyendo la información definida en el presente contrato.
14. Rendir semanalmente al **PROMOTOR** un informe de los recursos recaudados en el Encargo Fiduciario.
15. Llevar la personería para la protección y defensa del Encargo Fiduciario contra actos de terceros y aún del mismo **PROMOTOR**, con cargo a los recursos del Encargo o de aquél, si no hubiere recursos en el Encargo.
16. Mantener los activos del Encargo Fiduciario que se reciban por cualquier razón, separados de los propios o de los demás clientes y fideicomisos, para lo cual llevará contabilidad separada.
17. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones o deba, cuando las circunstancias así lo exijan, apartarse de las instrucciones contenidas en este contrato. En caso de que existan dudas sobre el alcance de sus obligaciones, estas quedarán en suspenso mientras la Superintendencia define lo correspondiente y siempre y cuando los hechos que dan lugar a las dudas sobre el alcance de las obligaciones no sean atribuibles a negligencia, error u omisión de la

FIDUCIARIA. También pedirá instrucciones al PROMOTOR, ante hechos no previstos en el Contrato que requieran de su intervención, para la normal ejecución del Encargo Fiduciario.

18. Prestar apoyo al PROMOTOR, en todo lo que se requiera, para el éxito de la gestión de este en el proceso de las preventas, dentro del marco del presente Contrato.
19. Las demás establecidas en el presente contrato y en la ley.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. - NATURALEZA DE LAS OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA: Las obligaciones que en virtud de la celebración del presente contrato adquiere LA FIDUCIARIA son de medio y no de resultado. LA FIDUCIARIA responderá hasta de la culpa leve en el cumplimiento de su gestión. LA FIDUCIARIA no podrá asumir con recursos propios obligación alguna derivada de la ejecución del presente contrato. Por tanto, el riesgo de pérdida es para el PROMOTOR y para los FUTUROS ADQUIRENTES.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA. - OBLIGACIONES DEL PROMOTOR: El PROMOTOR tendrá las obligaciones establecidas en la Ley. En tal virtud, deberá cumplir además de las propias de su actividad, con las siguientes:

1. Enviar a la FIDUCIARIA, dentro del plazo establecido para la acreditación de las condiciones del PUNTO DE EQUILIBRIO, los contratos de promesa o contratos equivalentes que suscriba con los FUTUROS ADQUIRENTES, en los cuales se dejará constancia de que lo expresado en su contenido es responsabilidad exclusiva del PROMOTOR.
2. Remitir a la FIDUCIARIA, dentro del plazo establecido para la acreditación de las condiciones del PUNTO DE EQUILIBRIO, los Contratos de Vinculación de Futuros Adquirentes debidamente suscritos.
3. Exponer al público, en el punto de venta, carteles o afiches fácilmente visibles en donde se explique de manera sencilla el funcionamiento del Encargo Fiduciario y el papel que desempeña la Fiduciaria dentro del PROYECTO. Estas precisiones se harán también en la papelería y publicidad que utilice el PROMOTOR.
4. Realizar las labores de comercialización del Proyecto Inmobiliario teniendo en cuenta las condiciones de publicidad establecidas en el numeral 3.4.7.2 del Capítulo I del Título III de la Parte 1 de la Circular Básica Jurídica (Circular Externa 029 de 2014 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia), tal como lo indica el numeral 5.2.1.8 del Capítulo I del Título II de la Parte 2 de la misma circular. Lo anterior significa que deberá informar a todos los interesados lo contenido en dichas disposiciones, las que la modifiquen o adicionen.
5. Publicar una copia en tamaño original, en el punto de venta, de la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria de la Superintendencia Financiera de Colombia.
6. Entregar una copia de la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria de la Superintendencia Financiera de Colombia, a los FUTUROS ADQUIRENTES dejando constancia de recibido por parte estos.
7. Emplear como fuente de financiación para el desarrollo del proyecto las siguientes: (i) los recursos recaudados por concepto de preventas mediante el presente contrato, (ii) crédito constructor aprobado por una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia y (iii) recursos propios del PROMOTOR acreditados en la forma prevista en el presente contrato.
8. Suministrar a la FIDUCIARIA en el plazo que esta indique, toda la información que esta requiera en orden a presentar informes periódicos a los FUTUROS ADQUIRENTES.
9. Remitir a LA FIDUCIARIA la información necesaria para realizar los registros contables correspondientes, así como para el cumplimiento de las obligaciones de entrega de información a los FUTUROS ADQUIRENTES.
10. Informar a los FUTUROS ADQUIRENTES sobre la forma como se deben realizar sus aportes al Encargo Fiduciario de Inversión, con base en la capacitación recibida de LA FIDUCIARIA, hasta tanto se cumplan las condiciones establecidas para obtener el punto de equilibrio del PROYECTO. En todo caso la gestión de cobro o de seguimiento a los aportes a cargo de los FUTUROS ADQUIRENTES será responsabilidad exclusiva del PROMOTOR.
11. Hacer llegar a LA FIDUCIARIA la copia del recibo de consignación de los FUTUROS ADQUIRENTES, para proceder a su contabilización. Esta información es requisito para que LA FIDUCIARIA pueda contabilizar y de por recibido el aporte de cada uno de ellos, en los eventos que LA FIDUCIARIA así lo disponga.

12. Enviar a **LA FIDUCIARIA**, periódicamente, una relación con los nombres y demás identificación de las personas interesadas en adquirir unidades inmobiliarias, para adelantar el proceso de vinculación en los términos del presente contrato.
13. Obtener de los **FUTUROS ADQUIRENTES** la documentación e información necesaria para confirmarle a **LA FIDUCIARIA** el origen de fondos y remitirla de inmediato a ésta para su verificación.
14. Informar, a **LA FIDUCIARIA** y a los **FUTUROS ADQUIRENTES** cualquier modificación en las características del **PROYECTO INMOBILIARIO**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su determinación.
15. Suscribir los **CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA O CONTRATOS EQUIVALENTES** con los **FUTUROS ADQUIRENTES**, necesarios para el cumplimiento del **PUNTO DE EQUILIBRIO**, dentro del plazo establecido para el mismo, incluidas las prórrogas indicadas en el parágrafo segundo de la cláusula décima del presente contrato.
16. **El PROMOTOR** se compromete a que los recursos entregados una vez alcanzado el punto de equilibrio se utilizarán única y exclusivamente en el **PROYECTO**, restricción que implica que **el PROMOTOR** responderá a los **Futuros Adquirentes**, si se les llegare a dar una destinación diferente.
17. Prestar apoyo a **LA FIDUCIARIA**, en todo lo que se requiera, para el éxito de la gestión de ésta.
18. Informar de manera inmediata y eficaz a **LA FIDUCIARIA** sobre la ocurrencia de cualquier hecho que pueda llegar a afectar la normal ejecución del presente Contrato.
19. Retirar la publicidad en que se mencione a **LA FIDUCIARIA** o el sistema de Preventas que se ha llevado a cabo, cuando se termine por cualquier motivo la vigencia del contrato.
20. Pagar la comisión fiduciaria en los términos y plazos acordados en el presente contrato y atender los gastos en que se incurra, con ocasión de la gestión del Encargo Fiduciario, en los términos de la cláusula vigésima del presente contrato y sufragarlos directamente cuando no haya fondos en el Encargo Fiduciario para cubrirlos.
21. Actualizar anualmente la información que le exija **LA FIDUCIARIA**, para poder dar cumplimiento a las disposiciones sobre Lavado de Activos, Administración de Riesgos y Financiación de Operaciones Ilícitas o Terrorismo.
22. Proporcionar toda la información y documentación que resulte útil para la realización, por parte de los abogados externos autorizados por **LA FIDUCIARIA**, del estudio de títulos de los inmuebles donde se desarrollará el Proyecto.
23. Contratar dentro del mes siguiente a la firma del presente Contrato, el abogado o firma de abogados externos, adscritos a **LA FIDUCIARIA**, que realizarán el estudio de títulos del inmueble sobre el cual se desarrollará el **PROYECTO**. Así mismo, contratar en los términos del presente numeral, las actualizaciones de dicho estudio de títulos cuando se hayan presentado variaciones en la situación jurídica del bien inmueble y la **FIDUCIARIA** así lo requiera.
24. Suscribir el acta de liquidación del Contrato.
25. Suscribir el pagaré y la carta de instrucciones para documentar sus obligaciones para con **LA FIDUCIARIA** y el Encargo Fiduciario.
26. Informar del inicio de cualquier actividad de Intervención física sobre el inmueble, describiendo el alcance e impacto de la misma. Con anterioridad a cualquier intervención deberá presentar a la sociedad fiduciaria pólizas de seguro que amparen, por los menos, los riesgos de daños a la obra y los riesgos en la construcción, los daños a la maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil.
27. Todas las demás que se requieran para poder cumplir satisfactoriamente el presente contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: En ningún caso el **PROMOTOR**, directamente o por medio de sus agentes o empleados, podrá recibir dineros, aportes, cuotas o anticlípos de los **FUTUROS ADQUIRENTES**, por fuera del Encargo Fiduciario de Preventas.

PARÁGRAFO SEGUNDO: LA FIDUCIARIA entregará al **PROMOTOR** un documento operativo dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de este instrumento, en el que se establecerán las instrucciones relacionadas con la forma y mecanismos que se pondrán en marcha para la adecuada entrega y recepción de aportes al Proyecto.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA. - DERECHOS DEL PROMOTOR: El promotor tendrá los siguientes derechos:

1. Exigir a la Fiduciaria el cumplimiento del objeto del presente contrato.
2. Recibir los recursos del encargo fiduciario, una vez acreditadas las condiciones del punto de equilibrio.
3. Recibir de la Fiduciaria la rendición de cuentas e informes periódicos en los términos del presente contrato.
4. Recibir las sumas de dinero a título de penalidad, desistimiento o retracto que a título de pena **LA FIDUCIARIA** les deduzca a los **FUTUROS ADQUIERENTES**, en los términos del presente contrato. Los demás derechos establecidos en este contrato y en la Ley.

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA. - OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LOS FUTUROS ADQUIERENTES: Sin perjuicio de lo establecido en el contrato de vinculación **LOS FUTUROS ADQUIERENTES** tendrán las siguientes obligaciones y derechos:

18.1 OBLIGACIONES:

1. Suscribir el Contrato de Vinculación de futuros adquirentes, y cumplir las obligaciones establecidas en el mismo y en el presente Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas.
2. Girar a las cuentas del Encargo Fiduciario los recursos descritos en el plan de pagos indicado en el Contrato de Vinculación.
3. Proporcionar toda la información que le requiera **LA FIDUCIARIA** y el **PROMOTOR** para su vinculación al Encargo Fiduciario.
4. Suscribir la promesa de compraventa y/o contrato equivalente con el **PROMOTOR** y cumplir la totalidad de las obligaciones derivadas de éste.

18.2 DERECHOS:

1. Conocer el contenido del presente Contrato de Encargo Fiduciario de Preventa y recibir copia del mismo, así como el reglamento del fondo de inversión en donde serán depositados sus recursos y demás documentos relacionados con el desarrollo del proyecto.
2. Recibir informes por parte de la fiduciaria en los términos establecidos en el presente contrato.
3. Los demás que se deriven del presente Contrato de Encargo Fiduciario.

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA: La publicidad por medio de la cual se promocionen los negocios relacionados con este **PROYECTO**, así como en la papelería que se utilice para tales efectos, por estar respaldados con un Encargo Fiduciario de Preventas, deberá contener información exacta sobre la gestión que desarrollará **LA FIDUCIARIA** y el tipo de responsabilidad que ésta asume. Terminada la vigencia del Contrato, no podrá continuar ninguna publicidad en la que se mencione a **LA FIDUCIARIA**, ni al Contrato de Encargo Fiduciario.

CLÁUSULA VIGÉSIMA. - GASTOS A CARGO DEL ENCARGO: El Promotor con ocasión del Encargo Fiduciario que por el presente documento se constituye, tendrá a su cargo los siguientes gastos:

1. La comisión fiduciaria.
2. Los gastos de impuestos, GMF y demás tributos fiscales, parafiscales, gravámenes notariales y expensas que se causen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación del presente Contrato.

3. Los gastos de administración de los recursos en los Fondos de Inversión Colectiva, de conformidad con los reglamentos de los mismos.
4. Los costos que se generen por la elaboración del estudio de títulos de los bienes inmuebles sobre los que se desarrollará el PROYECTO.
5. Los honorarios y gastos de los profesionales que deban ser contratados y seleccionados por el **PROMOTOR**, del listado suministrado por LA FIDUCIARIA, para la protección de los intereses y derechos del Encargo Fiduciario, así como los gastos en que deba incurirse por razón de procesos arbitrales o judiciales en los cuales haya de intervenir como parte el Encargo Fiduciario.
6. Los gastos de Revisoría Fiscal, por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del Encargo Fiduciario, por solicitud del **PROMOTOR**, de la Superintendencia Financiera de Colombia o cualquiera de los entes reguladores.
7. Los servicios bancarios y contribuciones que se lleguen a causar en desarrollo del objeto del presente Encargo Fiduciario, incluido el gravamen a los movimientos financieros y los costos de la cuenta bancaria recaudadora (cuenta de recaudo referenciado).
8. Los gastos en que se incurra por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en este contrato y relacionados directamente con el mismo o por la elaboración de modificaciones al presente Contrato. Estos gastos se pactarán previamente entre el **PROMOTOR** y LA FIDUCIARIA antes de la elaboración del respectivo informe u otros.
9. Los demás relacionados directa o indirectamente con el desarrollo del objeto del presente Encargo Fiduciario previa autorización del **PROMOTOR**.
10. Los demás que se establezcan por ley.

PARÁGRAFO: LA FIDUCIARIA queda expresamente autorizada por el **PROMOTOR** para deducir o compensar los anteriores gastos directamente de los recursos aportados por éste al Encargo Fiduciario o, de los que tenga disponibles en su calidad de **BENEFICIARIO** del presente Encargo, previa información escrita al **PROMOTOR**. En ningún caso, se podrán descontar los gastos indicados en la presente cláusula de los recursos aportados por los **FUTUROS ADQUIRENTES**.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA. - MODIFICACIÓN DEL CONTRATO: Las partes podrán modificar el Contrato por mutuo acuerdo. No obstante, aquellas cláusulas que afecten a los **FUTUROS ADQUIRENTES**, tales como, pero sin limitarse a: la modificación de las condiciones del punto de equilibrio, la descripción del proyecto Inmobiliario, el cambio del **PROMOTOR**, la modificación del plazo del presente Contrato, las obligaciones de LA FIDUCIARIA y/o del **PROMOTOR**, requerirán del conocimiento y autorización expresa de todos los que se encuentren registrados como tales. La autorización a la que se alude en esta cláusula, deberá ser entregada a LA FIDUCIARIA por parte del **PROMOTOR**, quien hará las gestiones requeridas para obtenerla de los **FUTUROS ADQUIRENTES**.

En ningún caso el **PROMOTOR** podrá, de manera unilateral, dar por terminado el contrato, ni modificarlo total o parcialmente, en su objeto o instrucciones.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA. - RENUNCIA DEL FIDUCIARIO: LA FIDUCIARIA podrá renunciar a la administración del Encargo Fiduciario, por las causales previstas en el artículo 1232 del Código de Comercio, o las normas que las modifiquen o adicionen, caso en el cual no estará obligada a pagar compensación o indemnización de ninguna clase.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA. - GESTIÓN DE RIESGOS: De conformidad con las disposiciones vigentes, LA FIDUCIARIA ha efectuado el análisis del riesgo propio de la actividad Inmobiliaria, así como las relacionadas con este Encargo Fiduciario en particular y, durante la vigencia del contrato, mantendrá permanentemente analizados los riesgos y las condiciones para minimizarlos. Con el fin de mitigar el riesgo asociado a este Encargo Fiduciario en materia Inmobiliaria se han estructurado las diferentes políticas, estándares y procedimientos que se suscriben en este contrato las cuales deberán ser cumplidas y acatadas tanto por la Fiduciaria, como por El Promotor, Futuros Adquirentes, Beneficiarios y

cualquier otro actor que haga parte integral en este contrato, se resalta que todo se encuentra enmarcado en los estándares de la Superintendencia Financiera en modelos de riesgo operativo.

CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA: Queda expresamente acordado y así lo aceptan las partes intervenientes en este contrato, que los **FUTUROS ADQUIRENTES** sólo formalizarán su vinculación al presente Contrato de Encargo Fiduciario mediante la debida suscripción del Contrato de Vinculación de Futuros Adquirentes. La vinculación de los futuros adquirentes al Proyecto no conlleva la calidad de **BENEFICIARIO** del Contrato, ni a lucrarse con los remanentes del **PROYECTO**, los cuales serán exclusivamente del **PROMOTOR**, siempre y cuando se cumplan las condiciones del punto de equilibrio establecidas en el presente contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA. - REMUNERACIÓN DE LA FIDUCIARIA: EL PROMOTOR pagará a LA FIDUCIARIA por su gestión las siguientes comisiones:

1. Por la administración de los recursos del Patrimonio Autónomo, la Fiduciaria cobrará desde la fecha de firma del Contrato y hasta su liquidación, una comisión fija mensual de UNO PUNTO CINCO SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (1,5 SMMLV) más IVA, calculada y pagadera mes vencido, dentro de los cinco (5) primeros días del mes siguiente a su causación,
2. Por cada Otrosi realizado se cobrará, a su firma, la suma de UN SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGALES VIGENTES (1 SMMLV), más IVA,
3. Por los recursos que sean invertidos temporalmente en los Fondos de Inversión administrados por la FIDUCIARIA, se cobrará la comisión establecida en el respectivo reglamento del Fondo, el cual el Constituyente debe conocer y aceptar.

Cualquier gasto de tipo bancario que se cause en el desarrollo del contrato (entre ellos, los gastos por concepto de recaudo de recursos en cuentas diferentes a BBVA), incluido el gravamen a los movimientos financieros, será de cargo del Constituyente.

PARÁGRAFO PRIMERO: Las comisiones pactadas no incluyen IVA y serán causadas hasta la liquidación del Contrato. La Comisión se causará y cobrará al **PROMOTOR**, desde la suscripción del Contrato de Encargo Fiduciario y, hasta la fecha de la liquidación del mismo, así no obtenga el punto de equilibrio. **EL PROMOTOR** se obliga a pagar la comisión fiduciaria mientras no certifique por escrito mediante correo electrónico dirigido a LA FIDUCIARIA, que retiró toda la publicidad que involucra directa o indirectamente a LA FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO SEGUNDO: LA FIDUCIARIA queda expresamente autorizada por el **PROMOTOR** para deducir o compensar el valor de la comisión fiduciaria más los intereses de mora, directamente de los recursos aportados por éste al Encargo Fiduciario, en el evento que **EL PROMOTOR** no se encargue del pago de la comisión fiduciaria.

PARÁGRAFO TERCERO: INTERESES DE MORA.- En el evento que la comisión fiduciaria o los gastos a cargo del **PROMOTOR**, no se paguen entre la fecha de emisión y la fecha límite de pago que se establezca en la correspondiente factura que emita LA FIDUCIARIA, el **PROMOTOR** reconocerá y pagará intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida por la Superintendencia Financiera de Colombia o el organismo que hiciere sus veces.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA. - MÉRITO EJECUTIVO: El presente contrato presta mérito ejecutivo a favor de LA FIDUCIARIA, dado que en su contenido se encuentra una obligación clara, expresa y exigible a cargo del **PROMOTOR**, en términos del artículo 422 del Código de General del Proceso.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA. - RENDICIÓN DE CUENTAS: LA FIDUCIARIA, rendirá cuentas comprobadas de su gestión al PROMOTOR, cada seis (6) meses contados a partir de la celebración del presente Contrato, y al finalizar el mismo, de conformidad con lo dispuesto en la Parte II, Título II, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia o la norma que la modifique, adicione o sustituya. LA FIDUCIARIA remitirá la rendición de cuentas al PROMOTOR dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de corte que está informando, dejando constancia de su respectivo envío y recibo.

PARÁGRAFO: LA FIDUCIARIA remitirá informes periódicos a los **FUTUROS ADQUIRENTES**, en la misma periodicidad establecida en la presente cláusula para las rendiciones de cuentas. Los informes periódicos deberán contener como mínimo la información exigida en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, o la norma que la modifique, adicione o sustituya.

CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA. - TERMINACIÓN DEL CONTRATO: El presente contrato se da por terminado cuando se cumpla el punto de equilibrio del **PROYECTO** o cuando éste no se logre en el plazo establecido. Se terminará anticipadamente el contrato cuando ocurra una cualquiera de las siguientes circunstancias:

1. El PROMOTOR incumpla con sus obligaciones, haciendo imposible la gestión de la FIDUCIARIA.
2. 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 de treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha en que se haya causado la comisión o de la fecha de la cuenta de cobro por concepto de gastos.
3. Por la imposibilidad de cumplir el objeto del Encargo, por causas ajenas a la voluntad y control de LA FIDUCIARIA.
4. Por la renuncia de LA FIDUCIARIA debidamente autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia o del organismo que hiciere sus veces. En este caso, el PROMOTOR tendrá un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días calendario para la designación de la nueva Sociedad Fiduciaria a la que se cederá el contrato de Encargo Fiduciario. Si el PROMOTOR no designa en dicho plazo nueva fiduciaria o no se perfecciona el acuerdo de cesión en un plazo máximo de diez (10) días hábiles con la nueva Fiduciaria escogida, se dará por terminado el presente contrato y se procederá a su liquidación.
5. Por inclusión del PROMOTOR en los listados de control de autoridades locales o extranjeras en materia de lavado de activos o financiación del terrorismo o por la iniciación de procesos en su contra de extinción de dominio por estas mismas causas, conforme los términos de la cláusula trigésima cuarta siguiente.
6. Por decisión unilateral del PROMOTOR para lo cual deberá notificar de manera escrita y expresa a LA FIDUCIARIA con quince (15) días hábiles de anticipación a la fecha de terminación, siempre y cuando no existan a dicha fecha **FUTUROS ADQUIRENTES** vinculados al PROYECTO.

PARÁGRAFO: Los recursos que se encuentren en poder del Encargo Fiduciario, se reintegrarán al PROMOTOR una vez cumplidos los requisitos establecidos en el presente contrato, después de pagar la Comisión Fiduciaria, los gastos a cargo de éste y cualquier impuesto o tributo que adeude el Encargo Fiduciario. A su vez, los recursos que se encuentren en los Encargos Fiduciarios de Inversión, entregados por los **FUTUROS ADQUIRENTES**, se pondrán a su disposición, después de deducir las comisiones fiduciarias, retención en la fuente y gastos a su cargo, en virtud de lo establecido en el Reglamento del Fondo de Inversión Colectiva.

CLÁUSULA VIGÉSIMA NOVENA. - LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO: Terminada la vigencia del Contrato de Encargo Fiduciario por cualquiera de las causales convenidas entre las partes, LA FIDUCIARIA procederá a liquidarlo y su actividad se limitará a cumplir con las gestiones necesarias para alcanzar este propósito, comenzando por la atención de los gastos

a cargo del Encargo Fiduciario que estuvieran pendientes de pagar, en el siguiente orden: Comisiones Fiduciarias; Gastos de Administración; Impuestos, Tasas y Contribuciones; otros gastos a cargo del Encargo Fiduciario, sean estos directos o indirectos.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA. - NOTIFICACIONES: Los avisos, solicitudes, comunicaciones y notificaciones que las partes deban hacer en desarrollo del presente Contrato deben constar por escrito y se entenderán debidamente efectuadas sólo si son entregadas personalmente o por correo electrónico a la persona y a las direcciones indicadas a continuación:

PROMOTOR

Nombre: Andrés Gomez Sañudo
Isabel Cristina Quintero Pisciotti
Dirección: Carrera 7 No. 84 A - 29 Oficina 701 Bogotá
Teléfono: 3158522596/ 103205130 y fijo (801) 3836269
Correo electrónico: andres.gomez@pgaconstructores.co

FIDUCIARIA

Nombre: Claudia Patricia Estevez
Dirección: Carrera No. 9 No. 72 – 21, piso 3,
Bogotá D.C.
Teléfono: 3123711 ext. 12760
Correo electrónico:
claudiapatricia.estavez@bbva.com

Para efectos de la facturación electrónica se tendrá como dirección de notificación la siguiente: contabilidad@pgaconstructores.co.

En el evento de que no se llegare a informar el cambio de dirección por parte del **PROMOTOR**, las notificaciones que se realicen a la última dirección registrada por el mismo en **LA FIDUCIARIA** surtirán plenos efectos legales.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMERA. - IMPOSIBILIDAD DE LOCALIZAR AL PROMOTOR Y/O A LOS FUTUROS ADQUIERENTES: La **FIDUCIARIA** remitirá las informaciones o los documentos relacionados con el presente Encargo a la última dirección registrada por el **PROMOTOR**. En el evento de no localizar al **PROMOTOR**, **LA FIDUCIARIA** podrá iniciar el proceso judicial de pago por consignación.

Ante la imposibilidad de localizar a los Futuros Adquirentes, **LA FIDUCIARIA** remitirá las informaciones o los documentos relacionados con el Encargo a la última dirección registrada en el Fondo de Inversión Colectiva, y en el evento de no localizarlos, seguirá el procedimiento establecido en el correspondiente reglamento.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA. - SOLUCIÓN DE DIFERENCIAS: Las diferencias que se presenten con ocasión del presente contrato de encargo fiduciario de preventas entre **LA FIDUCIARIA**, **EL PROMOTOR Y/O LOS FUTUROS ADQUIERENTES**, que no puedan ser resueltas por las partes directamente mediante acercamientos amigables o mediante conciliación, se resolverán por la Jurisdicción Ordinaria.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCERA. - TÉRMINO DE DURACIÓN DEL CONTRATO: El plazo del presente Contrato es de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de suscripción del mismo o será el plazo previsto para cada una de las etapas, de acuerdo con lo establecido en el parágrafo segundo de la cláusula décima del presente contrato. Este plazo se podrá prorrogar por un periodo igual al inicial, si se prorroga el plazo para cumplir el punto de equilibrio del **PROYECTO**.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA CUARTA. - AUTORIZACIÓN DE CONSULTA Y/O REPORTE ANTE OPERADOR DE BANCOS DE DATOS U OPERADOR DE INFORMACIÓN: El **PROMOTOR** autoriza de manera previa, expresa e informada irrevocablemente a **LA FIDUCIARIA** para que consulte y reporte ante cualquier operador de bancos de datos u operador de información, toda la información referente a su comportamiento como cliente de **LA FIDUCIARIA**, al estado de las obligaciones a su cargo que se desprenden del presente contrato y la existencia de deudas vencidas sin pagar o la utilización indebida de servicios financieros. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en la base de datos mencionada.

La permanencia de la información se regirá por lo dispuesto en la ley. El PROMOTOR contará con los derechos que le otorgan las leyes de habeas data y de protección o tratamiento de datos personales y consultará nuestro aviso de privacidad y las políticas de tratamiento de información disponibles en www.bbvaassetmanagement.com.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUINTA. - DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO: La Fiduciaria cuenta con el Defensor del Consumidor Financiero; quien es la persona encargada de ser vocero y representante de los derechos de los Consumidores Financieros ante las entidades vigiladas. Sus principales funciones son las siguientes: (i) Dar trámite a las quejas contra la Fiduciaria presentada por los Consumidores Financieros, (ii) Conocer y resolver en forma objetiva y gratuita para los consumidores, las quejas que estos le presenten, dentro de los términos y el procedimiento que se establezca para tal fin, relativas a un posible incumplimiento de la entidad vigilada de las normas legales, contractuales o procedimientos internos que rigen la ejecución de los servicios o productos que ofrecen o prestan, o respecto de la calidad de los mismos y (iii) actuar como conciliador entre los consumidores financieros y la Fiduciaria. Los datos de contacto del Defensor del Consumidor Financiero de la Fiduciaria, así como el procedimiento canales y horarios para la presentación de peticiones, quejas o reclamos se encuentran publicados en la página web de la Entidad.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEXTA. - EDUCACIÓN FINANCIERA: El Promotor podrá consultar en la página web de la Fiduciaria: www.bbvaassetmanagement.com o solicitar información personalizada, antes de la celebración del presente contrato, durante su ejecución e incluso después de la terminación del mismo, información adicional sobre cada uno de los productos y servicios que presta la Fiduciaria, en caso de requerirla.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SÉPTIMA. - SARLAFT: Para los fines previstos en el capítulo Cuarto del Título I de la Circular Externa No. 029 de 2014 de la Superintendencia Financiera de Colombia, EL PROMOTOR se obliga 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. LA FIDUCIARIA queda desde ya facultada para dar por terminado unilateralmente el presente contrato en caso de desatención a estos deberes, sin que por ello se derive responsabilidad alguna para LA FIDUCIARIA. EL PROMOTOR manifiesta que no tiene ni ha tenido vínculos comerciales, financieros, económicos, etc., con personas o entidades que hayan sido condenadas y con sentencia en firme, respecto de los delitos de lavado de activos o financiación del terrorismo o conexos o que hayan sido extraditados por los mismos delitos. EL PROMOTOR en todo caso autoriza a LA FIDUCIARIA para que pueda dar por terminado unilateralmente el presente contrato en los siguientes eventos, de acuerdo con las normas de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo: (i) Cuando EL PROMOTOR, sus socios, representante legal, apoderado, autorizados, hayan sido condenados con sentencia en firme, respecto de los delitos de lavado de activos o financiación del terrorismo o conexos o que hayan sido extraditados por los mismos delitos. (ii) Cuando las operaciones que realice EL PROMOTOR en desarrollo del presente contrato se hagan hacia o desde países que no apliquen las recomendaciones del GAFI o que no las apliquen de manera suficiente, si a ello hay lugar en desarrollo de esta inversión y (iii) Cuando EL PROMOTOR, sus socios, representante legal, apoderado, autorizados hayan sido vinculados en la LISTA OFAC o en la Lista del Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas ONU o en general que tenga vínculos comerciales con personas residentes en países sancionados por OFAC o denominados No Cooperantes.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA OCTAVA. - TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES: LA FIDUCIARIA certifica que cumple con lo establecido en la legislación colombiana vigente en materia de protección de datos y de habeas data, así como con lo dispuesto en las autorizaciones otorgadas por sus clientes.

Con la suscripción del presente contrato EL PROMOTOR autoriza de manera voluntaria, previa, expresa e informada a BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA para que recolecte, solicite, almacene, consulte, procese, modifique, actualice, aclare, retire, o divulgue los datos suministrados en virtud del presente contrato con el objeto de tratar sus datos personales incluyendo los datos financieros, comerciales y crediticios, con la finalidad de contactarlo, ofrecerle

productos y servicios, realizar estudios de crédito, almacenar, consultar, compartir, procesar y reportar sus datos ante Operadores de Información y Riesgo, o ante cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos.

EL PROMOTOR declara que ha sido informado sobre el derecho que tiene a conocer, actualizar y rectificar su información, a solicitar prueba de la autorización, ser informado sobre el tratamiento que se les ha dado, revocar la autorización otorgada y/o solicitar la supresión de sus datos en los casos en que sea procedente; así como de acudir ante la Superintendencia Financiera de Colombia de considerar vulnerados estos derechos.

Adicionalmente, **EL PROMOTOR**, como responsable del tratamiento de los datos personales de los **FUTUROS ADQUIENTES**, se compromete a:

- Obtener los datos personales con autorización previa y expresa del titular del dato salvo cuando se trate de datos públicos. **El PROMOTOR** se obliga a adoptar protocolos de obtención de autorización de los titulares de datos personales, a conservar dichas autorizaciones, a adoptar las medidas de seguridad necesarias para cumplir con sus obligaciones como responsable del tratamiento.
- Asegurarse de contar con autorización del titular del dato o de la ley para proporcionar los datos a **BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. Sociedad Fiduciaria** para los fines establecidos en el presente contrato. La autorización del titular de datos personales debe indicar que el **PROMOTOR** podrá transferir o transmitir, según sea el caso, los datos a través de cualquier medio y que **BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. Sociedad Fiduciaria** podrá tratar dichos datos.
- Cumplir con las obligaciones que le impone la ley 1581 de 2012, sus decretos reglamentarios, demás normas que los complementen o modifiquen y las instrucciones que emita la Delegatura de Protección de Datos Personales de la Superintendencia de Industria y Comercio.
- Mantener indemne y pagar los daños y perjuicios que cause a **BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA** o a los titulares de los datos personales por el tratamiento indebido de los mismos.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA NOVENA. - PUBLICACIÓN: Los modelos del presente Contrato de Encargo Fiduciario y del Contrato de Vinculación de Futuros Adquirentes pueden ser consultados en www.bbvaassetmanagement.com.

CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA. - DOMICILIO CONTRACTUAL: El domicilio contractual es la ciudad de Bogotá D.C.

CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA PRIMERA. - PERFECCIONAMIENTO: El presente Contrato se perfecciona con la firma de las partes. Por tanto, la fecha de perfeccionamiento es la de la firma del Contrato.

CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA SEGUNDA . - INFORMACIÓN FINANCIERA CON FINES DE SUPERVISIÓN: De conformidad con la Circular Externa 030 de 2017 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, se debe contar con la información financiera con fines de supervisión de los negocios fiduciarios que permita conocer los resultados de la gestión de LA FIDUCIARIA en desarrollo del negocio. Salvo lo dispuesto en el inciso siguiente, con la firma del presente contrato **EL PROMOTOR** acepta que al presente ENCARGO FIDUCIARIO deberán aplicarse las guías para la contabilización aplicables a la información financiera del Grupo 3 bajo normas NIIF establecidas en el Decreto 2420 de 2015 y sus modificaciones, en especial lo contemplado en el Capítulo XXIX de la Circular Básica 100 de la Superintendencia Financiera de Colombia. En todo caso es responsabilidad del **PROMOTOR**, la incorporación en su contabilidad de los hechos económicos derivados del presente negocio fiduciario, de acuerdo con las normas de información financiera que le resulten aplicables.

En caso que la intención sea la aplicación de criterios particulares diferentes debidamente contenidos en el marco normativo, deberán manifestarlo expresamente y por escrito al momento de suscripción del presente contrato.

En el evento que **EL PROMOTOR** informe con posterioridad a la suscripción del presente contrato de encargo fiduciario, la modificación del grupo establecido, **EL PROMOTOR** asumirá con cargo a los recursos aportados directamente por él al

ENCARGO FIDUCIARIO o con recursos propios, los costos y gastos que LA FIDUCIARIA indique y que se deriven de la aplicación de esa instrucción.

CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA TERCERA. - CONFLICTO DE INTERÉS: Las Partes manifiestan que a la firma del presente Contrato:

1. Las Partes cuentan con principios, pautas y procedimientos para prevenir, identificar, gestionar y, en su caso revelar, los conflictos que puedan surgir en cualquiera de las etapas de la vigencia del Contrato.
2. Las Partes han evaluado la existencia de un posible conflicto de interés de los que establece el numeral 9º, artículo 146 del E.O.S.F. o cualquier circunstancia personal, familiar, de amistad o de cualquier otro tipo, que pueda afectar la objetividad profesional en la ejecución del presente contrato.
3. Como resultado de la evaluación llevada por las Partes respecto al presente Contrato se evidenció que no existen situaciones de conflicto de interés entre las Partes.

Así mismo, las Partes se obligan a:

1. Informar de manera inmediata a la otra Parte cualquier cambio en las declaraciones efectuadas en la presente cláusula, así como las medidas que adoptarán para mitigar las consecuencias de estos cambios.
2. Comunicar la obligación de cumplir estas disposiciones a sus filiales, sucursales, personas asociadas, agentes, subcontratistas o cualquier tercero que esté bajo su control o influencia, para el cumplimiento de las obligaciones objeto de este contrato.
3. Colaborar en el suministro de la información requerida por la otra Parte.
4. Prevenir y gestionar adecuadamente cualquier conflicto de interés en que puedan verse involucradas las Partes, sus socios, administradores, empleados y asesores, de forma que no antepongan sus propios intereses a la mejor ejecución del presente contrato y aplicando los procedimientos internos.
5. Poner en conocimiento de la otra Parte cualquier situación de conflicto de interés presentada durante la ejecución, evaluación o cualquier etapa del presente contrato.

PARÁGRAFO: El desconocimiento de lo previsto en la presente cláusula se considerará como incumplimiento grave y facultará a la Parte cumplida para suspender o resolver inmediatamente el Contrato sin que se genere indemnización de perjuicios a cargo de la Parte que lo da por terminado por estas razones.

CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA CUARTA. - CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL:

1. El PROMOTOR podrá ceder, en todo o en parte, sus derechos u obligaciones derivadas del presente Contrato de Encargo Fiduciario, para la cual requerirá la autorización previa y por escrito de LA FIDUCIARIA y de los FUTUROS ADQUIRENTES vinculados a la fecha de perfeccionamiento de la cesión. Para ello se requerirá enviar comunicación escrita a LA FIDUCIARIA, suscrita por el cedente y el cessionario informando que ha ocurrido la cesión y que el cessionario ha aceptado los términos del Contrato de Encargo Fiduciario. Esta cesión deberá constar por escrito, tendrá validez desde el momento en que LA FIDUCIARIA manifieste su aceptación. A partir de dicha fecha el PROMOTOR cedente se entenderá sustituido por el PROMOTOR cessionario en todos sus derechos y obligaciones, sin necesidad de modificar el Contrato de Fiducia.
2. LA FIDUCIARIA podrá ceder este Contrato de Encargo Fiduciario a otra sociedad fiduciaria que tenga la misma calificación que LA FIDUCIARIA, notificando por escrito y con antelación de dicha circunstancia al PROMOTOR y a los FUTUROS ADQUIRENTES vinculados.
3. Los FUTUROS ADQUIRENTES podrán ceder, en todo o en parte, sus derechos u obligaciones derivadas del presente Contrato de Encargo Fiduciario, para la cual requerirá la autorización previa y por escrito de LA FIDUCIARIA y del PROMOTOR, quienes se reservan el derecho de aceptar o no la cesión. Para ello se requerirá enviar comunicación escrita al PROMOTOR y a LA FIDUCIARIA, suscrita por el cedente y el cessionario

informando que ha ocurrido la cesión y que el cessionario ha aceptado los términos del Contrato de Encargo Fiduciario. Esta cesión deberá constar por escrito, tendrá validez desde el momento en que LA FIDUCIARIA manifieste su aceptación.

4. LA FIDUCIARIA se reserva la facultad de oponerse al ingreso de un tercero por instrucción del PROMOTOR para vincularse al Encargo Fiduciario en cualquier calidad, sin la previa verificación de la legalidad de tal operación, en la procedencia y origen lícito de la misma y sin el cumplimiento de las normas vigentes y políticas internas en materia del conocimiento del cliente y cumplir con todos los requisitos del Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo SARLAFT de que trata el Capítulo IV, Título IV, Parte I de la Circular Básica Jurídica C.E. 029 de 2014 o las normas que lo modifiquen o sustituyan.

CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA QUINTA. - ANEXOS AL CONTRATO: Son anexos al presente contrato, los documentos que se relacionan a continuación:

1. Contrato de Vinculación de Futuros Adquirientes. (Anexo No. 1)
2. Certificado de existencia y representación legal de la FIDUCIARIA y del PROMOTOR. (Anexo No. 2)
3. Pagaré y carta de Instrucciones suscritos por el PROMOTOR. (Anexo No. 3).
4. Copia de los Reglamentos de los Fondos de Inversión Colectiva. (Anexo No. 4).
5. Certificado de Tradición y Libertad del Folio de la Matrícula Inmobiliaria No. 50C-529452 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro. (Anexo No. 5).

Para constancia se suscriben dos ejemplares, con igual valor y contenido, teniendo como fecha, la de firma de la FIDUCIARIA.

LA FIDUCIARIA


FELIPE SANTIAGO ARAÚJO ANGULO
Representante legal
BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. SOCIEDAD
FIDUCIARIA

EL PROMOTOR


ANDRES GOMEZ SAÑUDO
Representante Legal
EDIFICADORA UNIQUE CUBICO S.A.S

Fecha de firma de la FIDUCIARIA: 17 DE NOVIEMBRE DE 2023

El presente es un contrato modelo de adhesión aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia lo que implica que cualquier modificación a su contenido deberá contar con la aprobación de dicha entidad y, en todo caso, en el evento de presentarse modificaciones los adherentes tendrán la facultad de retirarse sin que por ello sea aplicable penalidad alguna.

Alentador de Avanza

68



Nº8 CORREO DE PARQUEO LOTE UNICO CUBICO

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN

Entre los suscritos a saber,

BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA con NIT. 850.048.608-5, sociedad de servicios financieros, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C. legalmente constituida mediante Escritura Pública No. 679 del 05 de abril de 1976, otorgada en la Notaría Trece del Circulo de Bogotá, distinguida con la matrícula mercantil No. 00073843 del 3 de mayo de 1976, autorizada para funcionar por la Superintendencia Bancaria hoy Superintendencia Financiera de Colombia, mediante resolución número S.B. 223 del 12 de enero de 1979, todo lo que consta en los certificados de existencia y representación legal expedidos por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia, copia de los cuales se adjunta, representada por **FELIPE SANTIAGO ARAUJO ANGULO**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.779.708, quien actúa en su calidad de **Sexto Suplente del Gerente General** y por tanto representante Legal, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, en adelante, "LA FIDUCIARIA", y

INVERSIONES CAMPO URBANO S.A.S., con NIT. 901.745.351-6, sociedad con domicilio en Bogotá D.C., legalmente constituida mediante documento privado del 7 de julio de 2023 de Asamblea de Accionistas, inscrito en la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. el 22 de agosto de 2023, con el No. 03009457 del Libro IX, sociedad representada legalmente por **FATIMA PATRICIA URBANO PALACIOS**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía No. 36.751.164, quien obra en calidad de Representante Legal, debidamente facultado para la suscripción del presente documento mediante Acta de ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA No. 1 de fecha 17 de septiembre del 2024 todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., el cual se adjunta, sociedad quien en adelante se denominará "EL FIDEICOMITENTE APORTANTE 1"

INVERSIONES G2S S.A.S., con NIT. 901.769.323-3, sociedad con domicilio en Bogotá D.C., legalmente constituida mediante documento privado Acta del 2 de noviembre de 2023, inscrito en la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. el 2 de noviembre de 2023, con el No. 03032290 del Libro IX, sociedad representada legalmente por el señor **ANDRÉS GÓMEZ SAÑUDO**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía No. 79.622.813, quien obra en calidad de Representante Legal, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., el cual se adjunta, sociedad quien en adelante se denominará "EL FIDEICOMITENTE APORTANTE 2"

EDIFICADORA UNIQUE CUBICO S.A.S., con NIT. 901.744.900-7, sociedad con domicilio en Bogotá D.C., legalmente constituida mediante documento privado del 18 de agosto de 2023 de Asamblea de Accionistas, inscrito en la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. el 18 de agosto de 2023, con el No. 03008692 del Libro IX, sociedad representada legalmente por el señor **ANDRÉS GÓMEZ SAÑUDO**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía No. 79522813, quien obra en calidad de Representante Legal, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, el cual se adjunta, sociedad quien en adelante se denominará como "EL BENEFICIARIO CONDICIONADO"

Que el FIDEICOMITENTE APARTANTE 1, el FIDEICOMITENTE APARTANTE 2 y EL BENEFICIARIO CONDICIONADO se denominarán conjuntamente como "LAS PARTES CONTRATANTES".

Hemos convenido en celebrar el siguiente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN** (en adelante el **CONTRATO DE FIDUCIA**), que se denominará "FIDEICOMISO DE PARQUEO LOTE UNICO CUBICO", previas las siguientes:

Elaboró: BBVA

BANCO BBVA

1

(Firma)

CONSIDERACIONES:

- Que el FIDEICOMITENTE APORTANTE 1 y el FIDEICOMITENTE APORTANTE 2, son propietarios inscritos en común y propietario del 50% respectivamente del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-529452 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá zona Centro.
- Que el bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-529452 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, cuenta con una hipoteca inscrita en la ejecución tres (3). En consecuencia, el Fideicomitente Aportante 1 y el Fideicomitente Aportante 2 se comprometen a levantar dicha hipoteca antes de proceder con la modificación integral del presente contrato.
- Que el BENEFICIARIO CONDICIONADO y los FIDEICOMITENTES APORTANTES suscribieron "Acuerdo Aporte Inmueble ubicado en la avenida calle 68 No. 19 - 84" mediante documento privado de fecha 2 de mayo de 2024, en el cual se acuerda la manera como será transferido el bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-529452 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá zona Centro, a un patrimonio autónomo. El BENEFICIARIO CONDICIONADO destinará el bien inmueble para ejecutar un proyecto de desarrollo urbanístico y comercialización de unidades residenciales y comerciales.
- Que el BENEFICIARIO CONDICIONADO en calidad de PROMOTOR, el 17 de noviembre de 2023 celebró un contrato de ENCARGO FIDUCIARIO PROYECTO INMOBILIARIO EDIFICIO UNICO CUBICO, con BBVA Asset Management S.A. Sociedad Fiduciaria.
- Que es intención de LAS PARTES CONTRATANTES suscribir el presente contrato, con el objeto que la FIDUCIARIA mantenga la titularidad jurídica del BIEN INMUEBLE mientras el BENEFICIARIO CONDICIONADO adelanta los estudios de viabilidad que le permitan desarrollar sobre este un proyecto inmobiliario, se deja claro que, una vez el BENEFICIARIO CONDICIONADO cuente con la viabilidad jurídica, técnica, financiera y administrativa del proyecto que pretende adelantar, la FIDUCIARIA procederá a realizar el análisis interno que debe realizar la entidad sobre dicho esquema: proyecto inmobiliario, escenario financiero del proyecto, análisis de riesgos, constructor, desarrollador, actualización de avalúos, entre otros, todo en cumplimiento a lo establecido en la Circular Básica Jurídica y normas complementarias.
- Que el presente Contrato corresponde a un CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN (parqueo) en ningún momento se entenderá como un Contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliaria, por lo anterior, sobre el inmueble aportado no se adelantará bajo el objeto del presente contrato, el desarrollo o construcción de un proyecto inmobiliario, ni se administrarán bajo el objeto del presente Contrato recursos destinados a la ejecución o desarrollo de algún proyecto inmobiliario. En el evento que EL BENEFICIARIO CONDICIONADO cuente con la viabilidad jurídica, técnica financiera y administrativa del proyecto que pretende adelantar, el presente contrato será modificado en su integridad, previo análisis interno que deba realizar la FIDUCIARIA sobre dicho esquema, entendiendo que el presente contrato tendrá vocación de inmobiliario siempre y cuando se cumplan con las condiciones mencionadas y se sustituya la respectiva modificación integral.



José

7. Que en el evento que EL GENERADOR CONDICIONADO requiere desarrollar un proyecto inmobiliario sobre el BÉNENUEBLE, para la celebración de un CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INDETERMINADA, se consignarán los respectivos trámites para el desarrollo de un proyecto, EL GENERADOR CONDICIONADO deberá informar a las políticas corporativas de LA FIDUCIARIA para este tipo de negocios fiduciarios, con la cual la FIDUCIARIA no estará obligada a asistirle los servicios para la celebración de dichos negocios fiduciarios hasta el cumplimiento de los requisitos exigidos para ésta tipo de empresas y la suscripción de la correspondiente modificación integral al presente contrato, o la celebración de un nuevo contrato fiduciario a que haya lugar.
8. Que EL FIDEICOMITENTE cedrá y así lo notifica expresamente con la suscripción del presente Contrato: i) Que no lleva a su cargo obligaciones, ni contingencias distintas a las que decaren como pasadas y contingentes en los estados financieros aportados a LA FIDUCIARIA, para efectos de la celebración del presente Contrato. ii) Que con la celebración del presente Contrato no desaparece, ni muere, ni se disuelve en franco a los intereses de sus actuales accionistas, ni propone su estado de insolvencia y por lo tanto no causa perjuicio a los acreedores asistencia a la celebración del mismo. iii) Que posee bienes suficientes para satisfacer las obligaciones contenidas con anterioridad al presente Contrato y que la transferencia de los bienes que se solicita, se encuentra libre tanto y de buena fe con relación a los posibles acreedores anteriores a la fecha. iv) Que por la transmisión real de los propiedades que constituye la celebración del Contrato de Fideicomiso, los bienes fideicomitidos no forman parte de la拼da general de activos del FIDEICOMITENTE y en cambio solo están destinados al cumplimiento del objeto del Contrato al final. v) Que no están a su cargo obligaciones variadas que pueden derivarse en litigios o sanciones legales que puedan resultarle ya sea por la celebración de aquellas limitadas en la capacidad del FIDEICOMITENTE para ejecutar el presente contrato de Fideicomiso. vi) Que no existe de la existencia de derechos y/o acciones judiciales y/o administrativas que restringen o puedan restringir sobre los bienes que se transfieren al Patrimonio Autónomo. vii) Que el FIDEICOMITENTE se encuentra totalmente constituido y actualmente existe bajo la ley colombiana, cuenta con la facultad, la propiedad corporativa, y el derecho legal de ser propietario de sus bienes, para celebrar los negocios a los cuales está dedicado en la actividad y que se propone desarrollar, y que cumple con la totalidad de los requerimientos de ley. viii) Que el FIDEICOMITENTE tiene la facultad, propiedad corporativa y el derecho legal de cobrar y cancelar todo y cada uno de los obligaciones del presente Contrato. ix) Que el FIDEICOMITENTE, dedica ese punto a la certificación del presente contrato de fiduciación por su cuenta y responsabilidad, y de manera independiente con sus propios asesores, todo el procedimiento fiduciario que se establezca es voluntad presente contrato de fiduciación, porque LA FIDUCIARIA habrá renunciado a participar de manera alguna en el desarrollo de dicha actividad.
9. Que el presente Contrato fue redactado por cada una de las partes y sus Cláusulas son el resultado del acuerdo libre entre ellas. En consecuencia, las partes declaran que han obtenido la información suficiente sobre el presente documento que se establece mediante el presente documento, especialmente en el ejercicio de las obligaciones de las partes.
10. Que, dada la naturaleza del presente contrato fiduciario, ya finalizadas las demás elementos pactados, las partes han respetado celebrar el presente Contrato de Fideicomiso de Administración el cual tiene contenido en los siguientes:

CLÁUSULAS:



Cabocas

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

1. **BENEFICIARIO DEL CONTRATO DE FIDUCIA:** LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES serán BENEFICIARIOS de los derechos fiduciarios y de beneficio sobre el presente fideicomiso. EL BENEFICIARIO CONDICIONADO será FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y BENEFICIARIO una vez se modifique integralmente el presente contrato permitiendo el desarrollo de un proyecto inmobiliario.
2. **BENEFICIARIO CONDICIONADO:** Se entenderá la sociedad EDIFICADORA UNIQUE CUBICO S.A.S. identificada al inicio del presente instrumento.
3. **BIEN INMUEBLE:** Se entenderá el bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-529452 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá zona Centro.
4. **FIDUCIARIA:** Será denominada así en el presente contrato a BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA.
5. **FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO:** Se entenderá así el Patrimonio Autónomo que se denomina "FIDEICOMISO DE PARQUEO LOTE UNIQUE CÚBICO" identificado con el NIT 830.052.998-9 y que se constituye mediante el presente documento, el cual está conformado por el bien inmueble que más adelante se anota. En todo caso, LA FIDUCIARIA deberá mantener los bienes fideicomitidos separados de su activo y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios, formando un Patrimonio Autónomo destinado a la finalidad señalada en este Contrato. Para todos los efectos legales, ante autoridades administrativas, judiciales, entidades públicas o privadas y personas naturales, LA FIDUCIARIA, como vocera del mismo, llevará la personería y representación del Patrimonio Autónomo.
6. **FIDEICOMITENTES APORTANTES:** Se entenderán las sociedades INVERSIONES CAMPO URBANO S.A.S. y INVERSIONES G2S S.A.S. identificadas al inicio del presente instrumento.
7. **PARTES CONTRATANTES:** Se entenderán de manera conjunta las sociedades INVERSIONES CAMPO URBANO S.A.S., INVERSIONES G2S S.A.S. y BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA.

CLÁUSULA SEGUNDA.-NATURALEZA: El presente es un Contrato de Fiducia Mercantil de Administración (parqueo), de derecho privado que se rige en primer lugar por las estipulaciones de este documento y en lo no previsto por las normas del Código de Comercio, del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia y demás normas concordantes.

CLÁUSULA TERCERA.-OBJETO: El Contrato de Fiducia Mercantil de Administración que se denominará "FIDEICOMISO DE PARQUEO LOTE UNIQUE CÚBICO", tiene por objeto la constitución de un Patrimonio Autónomo efecto a las siguientes finalidades:

- (i) Adquirir y mantener la titularidad jurídica del BIEN INMUEBLE, el cual será transferido antes del 30 de noviembre del 2024.
- (ii) Administrar los recursos que aporte el FIDEICOMITENTE.



✓ acept

(ii) Entregar en comodato los BIEN INMUEBLE al FIDEICOMITENTE.

PARÁGRAFO PRIMERO. CONDICIONES ESPECIALES:

- 1) El presente contrato corresponde a un CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN (parqueo). Sin embargo, se podrá modificar integralmente en un contrato de fiducia mercantil de otra tipología, previo análisis interno que deba realizar la FIDUCIARIA sobre dicho esquema. EL FIDEICOMITENTE deberá sujetarse a las políticas corporativas de la FIDUCIARIA para la correspondiente tipología de negocio fiduciario, con lo cual la FIDUCIARIA no estará obligada a adelantar las gestiones para la celebración de dichos negocios fiduciarios hasta el cumplimiento de los requisitos exigidos según el tipo de esquema y la suscripción de la correspondiente modificación integral al presente contrato, o la celebración de un nuevo contrato Fiduciario a que haya lugar.
- 2) El presente contrato se podrá modificar integralmente en un contrato de fiducia mercantil inmobiliaria una vez LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES hayan levantado la hipoteca inscrita en la anotación 3 del folio de matrícula inmobiliaria No. 500-529452 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro y EL BENEFICIARIO CONDICIONADO cuente con la viabilidad jurídica, técnica, financiera y administrativa del proyecto que pretende adelantar. En el evento que el presente contrato se modifique integralmente, ostentará la calidad de Fideicomitente Desarrollador y Constructor EL BENEFICIARIO CONDICIONADO.
- 3) En el evento que el BENEFICIARIO CONDICIONADO no cumpla las condiciones de punto de equilibrio establecidas en el "Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas" que suscriba el BENEFICIARIO CONDICIONADO con la finalidad de vincular futuros adquirentes interesados en la adquisición de una unidad inmobiliaria en el Proyecto, la FIDUCIARIA procederá a restituir el BIEN INMUEBLE a los FIDEICOMITENTES APORTANTES y a dar por terminado y liquidado el presente Contrato. Los costos y gastos, notariales y de registro demás que se causen por la restitución del BIEN INMUEBLE serán asumidos en su totalidad por EL BENEFICIARIO CONDICIONADO.
- 4) Que el BENEFICIARIO CONDICIONADO debe cumplir con la totalidad de las condiciones de punto de equilibrio que se establezcan en el "Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas" que suscriba con una entidad Fiduciaria.
- 5) En el evento en que EL BENEFICIARIO CONDICIONADO no cuente con la viabilidad jurídica, técnica financiera y administrativa del proyecto que pretende adelantar, la FIDUCIARIA procederá a restituir el BIEN INMUEBLE al FIDEICOMITENTE APORTANTE y a dar por terminado y liquidado el presente Contrato. Los costos y gastos, notariales y de registro demás que se causen por la restitución del BIEN INMUEBLE serán asumidos en su totalidad por EL BENEFICIARIO CONDICIONADO.

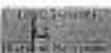
CLÁUSULA CUARTA. -PARTES: Son PARTES en el presente contrato, las siguientes:

FIDEICOMITENTES APORTANTES: INVERSIONES CAMPO URBANO S.A.S. e INVERSIONES GZS S.A.S.

FIDUCIARIA: BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. Sociedad Fiduciaria

BENEFICIARIO: LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES serán BENEFICIARIOS de los derechos fiduciarios y de beneficio sobre el presente fideicomiso. EL BENEFICIARIO CONDICIONADO será Fideicomitente y Beneficiario de las utilidades una vez se modifique integralmente el presente contrato.

CLÁUSULA QUINTA. -BIENES DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO: Serán bienes del FIDEICOMISO los siguientes bienes y recursos:



abril

1. LAS PARTES CONTRATANTES aportarán la suma de DOS MILLONES DE PESOS (\$2.000.000) recursos con los que se constituirá el Patrimonio autónomo.
2. El bien inmueble que se transferirá a título de adición en Fiduciaria mercantil posterior a la constitución del presente FIDEICOMISO.
3. Los rendimientos que generen los recursos transferidos al Patrimonio Autónomo, los cuales se destinarán al cumplimiento del objeto de este contrato.

CLÁUSULA SEXTA.-TRANSFERENCIA DEL BIEN INMUEBLE Y CONSTITUCIÓN DE COMODATO: Para la transferencia del BIEN INMUEBLE y constitución de Comodato se tendrá en cuenta lo siguiente:

6.1 TRANSFERENCIA DEL BIEN INMUEBLE; LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES transferirán mediante escritura pública, a título de adición en fiduciaria mercantil antes del 30 de noviembre del 2024 a favor del presente Fideicomiso, el 100% del derecho de dominio y posesión que tiene y ejerce sobre el BIEN INMUEBLE.

6.2 CONSTITUCIÓN DE COMODATO; LA FIDUCIARIA en calidad de vocera del "FIDEICOMISO DE PARQUEO LOTE UNICO CUBICO" (en calidad de COMODANTE) entregará al BENEFICIARIO CONDICIONADO (en calidad de COMODATARIO) la custodia y tenencia del BIEN INMUEBLE a título de comodato precario.

Con la suscripción del presente documento el COMODATARIO manifiesta que mantendrá en su poder a título de comodato precario el BIEN INMUEBLE y tendrá respecto del BIEN INMUEBLE entregado en comodato las obligaciones señaladas en los artículos 2203 y siguientes del Código Civil.

El COMODATARIO manifiesta que, al momento de firmarse el presente Contrato, el BIEN INMUEBLE fue entregado por el COMODANTE a su entera satisfacción; en todo caso el COMODATARIO manifiesta conocer la calidad, las características y condiciones del BIEN INMUEBLE, y por ende renuncia a cualquier indemnización ocasionada por la calidad o condición de los mismos de conformidad con el artículo 2217 del Código Civil.

Para los efectos del artículo 2216 del Código Civil, el COMODANTE no indemnizará por las expensas que el COMODATARIO haya hecho para la conservación o mejoramiento del BIEN INMUEBLE dado en comodato.

Se prohíbe expresamente al COMODATARIO ceder el Contrato de Comodato a título precario, sin autorización previa del COMODANTE.

Para la terminación del comodato precario bastará con la simple notificación del COMODANTE al COMODATARIO. El COMODATARIO desde ya manifiesta que asumirá todos los gastos que dicha tenencia genere, tales como vigilancia, servicios públicos, y demás gastos en que sea necesario incurir para la preservación y conservación de los mismos. El COMODATARIO se compromete a conservar en buen estado el BIEN INMUEBLE y a restituirlo cuando le sea solicitado por EL COMODANTE.

El COMODATARIO se obliga entre otros a: cuidar y mantener el BIEN INMUEBLE en buen estado, uso y conservación respondiendo por todo daño o deterioro que sufra, igualmente será responsable por el mantenimiento del mismo, su conservación y vigilancia, el COMODATARIO se obliga a contratar bajo sus propias expensas la empresa de vigilancia que ejerza la labor de vigilancia del BIEN INMUEBLE por actos o hechos ocurridos por terceros tales como sin ser los únicos actos vandálicos, robo, etc, así como contratará las



Spalet

empresas o compañías encargadas de su mantenimiento y conservación. Se deja de presente que ni la FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISO responden por la conservación, vigilancia y estado del BIEN INMUEBLE.

EL COMODANTE podrá pedir al COMODATARIO la restitución del BIEN INMUEBLE en los siguientes eventos:
 (a.) En caso de transferencia del(s) BIEN(ES) INMUEBLE(S) a su favor, por cualquier motivo; (b.) Cuando se presente perturbación de la tenencia; (c.) Cuando se dé al(s) bien(es) un uso diferente para el cual se le ha entregado; (d.) Cuando el(s) bien(es) sea(n) enajenado(s) o transferido(s) a cualquier título por LA FIDUCIARIA.

La obligación de restitución del(s) Bien(es) entregado(s) en comodato será exigible directamente por EL COMODANTE, por vía judicial, policial o cualquier otro medio legal, procedente, con la sola presentación de este documento que presta mérito ejecutivo, sin necesidad de requerimiento alguno para constituirse en mora. EL COMODATARIO tendrá que hacer entrega del BIEN INMUEBLE a más tardar a los quince (15) días hábiles siguientes al recibo de la solicitud, sin derechos a oposición o retención alguna. EL COMODATARIO no podrá en ningún caso excusarse de restituir el(s) bien(es) recibido(s) en comodato, ni ejercer ningún tipo de retención o compensación sobre éste(s), ni teniendo en seguridad de lo que considere que le adeuda EL COMODANTE.

Si el BIEN INMUEBLE se halla en poder de terceros diferentes al COMODATARIO, a cualquier título, no por ello se libra de su obligación de entregar los inmuebles al COMODANTE dentro del término indicado por la misma, con lo cual el COMODATARIO deberá iniciar todas las acciones a que haya lugar para la entrega del inmueble a la Fiduciaria. EL COMODANTE se reserva el derecho de visitar los inmuebles sin previo aviso. Las Partes acuerdan que el comodato terminará por las mismas causales del Contrato de Fiducia contenido en este documento.

CLÁUSULA SÉPTIMA. VALOR DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO: Para efectos contables, el valor del patrimonio autónomo estará dado por el valor de todos los activos que lo constituyen. De conformidad con el artículo 127 de la ley 1607 de 2012 los derechos fiduciarios tendrán el costo fiscal y las condiciones tributarias del bien o derecho aportado al patrimonio autónomo. Al cierre de cada período gravable los derechos fiduciarios tendrán el tratamiento patrimonial que le corresponda a los bienes de que sea titular el patrimonio autónomo.

PARÁGRAFO PRIMERO: El valor del BIEN INMUEBLE aportado se contabilizará por la suma de CUATRO MIL CERO OCIENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y TRES MIL PESOS MCLT (\$ 4,088,673.00).

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL BENEFICIARIO CONDICIONADO se obliga a actualizar el valor del BIEN INMUEBLE de acuerdo con la negociación convenga con los FIDEICOMITENTES APORTANTES una vez se modifique integralmente el presente contrato a un Contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliaria.

CLÁUSULA OCTAVA. OBLIGACIONES Y FUNCIONES DE LA FIDUCIARIA: LA FIDUCIARIA tendrá las siguientes obligaciones y funciones, en desamplio y como vocira del presente FIDEICOMISO:

1. Constituir el patrimonio autónomo con los bienes fideicomidos y los recursos aportados.
2. Mantener la titularidad del BIEN INMUEBLE y de los recursos fideicomidos.
3. Entregar en comodato el BIEN INMUEBLE al BENEFICIARIO CONDICIONADO.
4. Realizar todas las gestiones necesarias para el cumplimiento del objeto del Contrato de conformidad con las instrucciones impartidas a partir de su constitución.



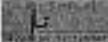
García

5. Llevar la contabilidad del FIDEICOMISO de manera independiente y separada de otros negocios administrados por LA FIDUCIARIA y a la suya propia.
6. Rendir cada seis (6) meses cuentas comprobadas de su gestión según los términos que estipula la cláusula de rendición de cuentas.
7. Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes fideicomitidos, ejercer las acciones y en general prever los mecanismos y medidas de conservación o recuperación de los bienes fideicomitidos contra actos de terceros y de LAS PARTES CONTRATANTES, con cargo a recursos que aporte EL BENEFICIARIO CONDICIONADO.
8. Ejercer la protección del FIDEICOMISO, para lo cual contratará los profesionales que se requieran para ello, con cargo a los recursos que aporte y entregue EL BENEFICIARIO CONDICIONADO. Para el cumplimiento de esta obligación, LA FIDUCIARIA informará de manera inmediata sobre el particular a LAS PARTES CONTRATANTES quienes cuentan con un término de tres (3) días calendario para designar el apoderado. En el evento que LAS PARTES CONTRATANTES no se pronuncien dentro del término aquí señalado, LA FIDUCIARIA queda facultada para seleccionar el apoderado.
9. En el evento que EL BENEFICIARIO CONDICIONADO no cuente con la viabilidad jurídica, técnica financiera y administrativa del proyecto que pretende adelantar, la FIDUCIARIA procederá a restituir al FIDEICOMITENTE APORTANTE el BIEN INMUEBLE. Los costos y gastos asociados a dicha restitución correrán por cuenta del EL BENEFICIARIO CONDICIONADO.
10. Las demás establecidas por la ley o en este Contrato.

CLÁUSULA NOVENA. OBLIGACIONES DE LAS PARTES CONTRATANTES: LAS PARTES CONTRATANTES tendrán las siguientes obligaciones:

9.1 OBLIGACIONES DEL BENEFICIARIO CONDICIONADO: EL BENEFICIARIO CONDICIONADO tendrá las siguientes obligaciones y funciones en desarrollo del presente Contrato:

1. Actualizar el valor del BIEN INMUEBLE de acuerdo a la negociación convenida con el FIDEICOMITENTE APORTANTE una vez se modifique integralmente el presente contrato a un Contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliaria.
2. Reportar y mantener actualizada la información de los beneficiarios finales del fideicomiso, fideicomitente(s) y del (los) beneficiario(s) del presente contrato, conforme a lo establecido en la Resolución 164 de 2021 expedida por la DIAN y las demás normas que la modifiquen, adicionen o sustituyan. El Fideicomitente también se obliga a informar a la Fiduciaria los cambios que den lugar a la actualización de la información reportada, dentro del mes siguiente a la fecha en la cual se genere el respectivo cambio. El fideicomitente y los beneficiarios deberán remitir a la Fiduciaria los documentos que soporten las modificaciones en el Registro Único de Beneficiarios Finales.
3. Pagar todos los gastos notariales, los derechos e impuestos de registro de la escritura de transferencia de la propiedad del BIEN INMUEBLE a favor del Patrimonio autónomo.
4. Registrar la escritura pública de transferencia a título de fiducia mercantil del BIEN INMUEBLE y remitir a LA FIDUCIARIA, el original del folio de matrícula inmobiliaria actualizado del inmueble fideicomitido con la incorporación de la anotación de la transferencia del bien inmueble a favor del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO DE PARQUEO LOTE ÚNICO CÚBICO identificado con el MT 830.052.918-9.
5. Efectuar el pago anual del impuesto predial, las valorizaciones, el impuesto de plusvalía y los demás tributos que estén a cargo del BIEN INMUEBLE, así como responder por las acciones judiciales o administrativas que lleguen a imponerse por el cumplimiento de la obligación señalada. Constancia de estos pagos deberá ser remitida a LA FIDUCIARIA a más tardar dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al respectivo pago.





Asset Management
Sociedad Fiduciaria

FIDEICOMISO DE PARQUEO LOTE UNIQUE CÚBICO

6. Remitir a la FIDUCIARIA, en cumplimiento de las normas contables vigentes, a más tardar el día 20 de diciembre de cada año, la evaluación del deterioro realizado sobre los bienes fideicomitidos, debidamente suscrita por representante legal y revisor fiscal o Contador, de acuerdo con sus obligaciones legales.
7. Notificar a LA FIDUCIARIA cualquier evento que genere un aumento o disminución considerable en el valor del BIEN INMUEBLE, con el objeto de reflejar dicha realidad económica en el PATRIMONIO AUTÓNOMO.
8. Informar de manera inmediata y eficaz a LA FIDUCIARIA sobre la ocurrencia de cualquier hecho que pueda llegar a afectar la normal ejecución del Contrato.
9. Prestar todo el soporte técnico y administrativo que requiera LA FIDUCIARIA para el cumplimiento de sus funciones, así como proporcionar toda la información y documentación que resulte útil para el cumplimiento de su objeto.
10. Suministrar y actualizar, anualmente, la información requerida por LA FIDUCIARIA para dar cumplimiento a las normas expedidas por la Superintendencia Financiera de Colombia, relacionadas con los requisitos para la vinculación de clientes a través de los diferentes negocios fiduciarios.
11. Informar por escrito a LA FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfonos, fax, correo electrónico, razón social, representación legal, del mismo, sin perjuicio de los documentos a ser suministrados en cumplimiento de las normas relacionadas con los requisitos para la vinculación de clientes.
12. Pagar oportunamente la comisión fiduciaria y todos los gastos y costos que genere la celebración, ejecución y liquidación del Contrato.
13. En el evento que se autorice la renuncia de LA FIDUCIARIA por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia o de la Institución que hiciere sus veces, es obligación del BENEFICIARIO CONDICIONADO designar en un plazo no superior a cuarenta y cinco (45) días calendario la nueva sociedad fiduciaria a la que se cederá el Contrato de Fiducia, se pone de terminación del presente Contrato.
14. Durante la duración del presente contrato, realizar el pago anual del impuesto predial, las valorizaciones, el impuesto de plusvalía y los demás tributos que estén a cargo del BIEN INMUEBLE, así como Responder por las acciones judiciales o administrativas que lleguen a imponerse por el cumplimiento de la obligación señalada. Constancia de estos pagos deberá ser remitida a LA FIDUCIARIA a más tardar dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al respectivo pago.
15. Las demás asignadas y previstas en la ley o en el presente Contrato.

9.2 OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE APORTANTE: El FIDEICOMITENTE APORTANTE tendrá las siguientes obligaciones y funciones en desarrollo del presente Contrato:

16. Transferir a FIDUCIARIA los recursos relacionados en el presente Contrato, conforme los términos y en la finalidad propuestas en este documento, así como el BIEN INMUEBLE, antes del 30 de noviembre del 2024.
17. Registrar la escritura pública de transferencia a título de adición en fiducia mercantil del BIEN INMUEBLE y remitir a LA FIDUCIARIA, el original del folio de matrícula inmobiliaria actualizado del inmueble fideicomitido con la incorporación de la anotación de la transferencia del bien inmueble a favor del Patrimonio Autónomo denominado "FIDEICOMISO DE PARQUEO LOTE UNIQUE CÚBICO" identificado con el NIT 830.052.998-9.
18. Pagar todos los gastos notariales, los derechos e impuestos de registro de la escritura de transferencia de la propiedad del BIEN INMUEBLE a favor del Patrimonio autónomo.
19. Efectuar el pago anual del impuesto predial, las valorizaciones, el impuesto de plusvalía y los demás tributos que estén a cargo del BIEN INMUEBLE, así como responder por las acciones judiciales o administrativas que lleguen a imponerse por el cumplimiento de la obligación señalada. Constancia de estos pagos deberá ser remitida a LA FIDUCIARIA a más tardar dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al respectivo pago.

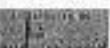


José

20. Remitir a LA FIDUCIARIA, en cumplimiento de las normas contables vigentes, a más tardar el día 20 de diciembre de cada año, la evaluación del deterioro realizado sobre los bienes fideicomitidos, debidamente suscrita por representante legal y revisor fiscal o Contador, de acuerdo con sus obligaciones legales.
21. Notificar a LA FIDUCIARIA cuálesquier evento que genere un aumento o disminución considerable en el valor del BIEN INMUEBLE, con el objeto de reflejar dicha realidad económica en el PATRIMONIO AUTÓNOMO.
22. Informar de manera inmediata y eficaz a LA FIDUCIARIA sobre la ocurrencia de cualquier hecho que pueda llegar a afectar la normal ejecución del Contrato.
23. Prestar todo el soporte técnico y administrativo que requiera LA FIDUCIARIA para el cumplimiento de sus funciones, así como proporcionar toda la información y documentación que resulte útil para el cumplimiento de su objeto.
24. Suministrar y actualizar, anualmente, la información requerida por LA FIDUCIARIA para dar cumplimiento a las normas expedidas por la Superintendencia Financiera de Colombia, relacionadas con los requisitos para la vinculación de clientes a través de los diferentes negocios fiduciarios.
25. Informar por escrito a LA FIDUCIARIA, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfonos, fax, correo electrónico, razón social, representación legal, del mismo, sin perjuicio de los documentos a ser suministrados en cumplimiento de las normas relacionadas con los requisitos para la vinculación de clientes.
26. Pagar oportunamente la comisión fiduciaria y todos los gastos y costos que genere la celebración, ejecución y liquidación del Contrato.
27. En el evento que se autorice la renuncia de LA FIDUCIARIA por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia o de la Institución que hiciere sus veces, es obligación del FIDEICOMITENTE designar en un plazo no superior a cuarenta y cinco (45) días calendario la nueva sociedad fiduciaria a la que se cedera el Contrato de Fiducia; so pena de terminación del presente Contrato.
28. Realizar el pago anual del impuesto predial, las valorizaciones, el impuesto de plusvalía y los demás tributos que estén a cargo del BIEN INMUEBLE, así como responder por las acciones judiciales o administrativas que lleguen a imponerse por el cumplimiento de la obligación señalada. Constancia de estos pagos deberá ser remitida a LA FIDUCIARIA a más tardar dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al respectivo pago.
29. Reportar y mantener actualizada la Información de los beneficiarios finales del Fideicomiso, fideicomitente(s) y del (los) beneficiario(s) del presente contrato, conforme a lo establecido en la Resolución 164 de 2021 expedida por la DIAN y las demás normas que la modifiquen, adicionen o sustituyan. El Fideicomitente también se obliga a informar a la Fiduciaria los cambios que den lugar a la actualización de la información reportada, dentro del mes siguiente a la fecha en la cual se genere el respectivo cambio. El fideicomitente y los beneficiarios deberán rendir a la Fiduciaria los documentos que apoyen las modificaciones en el Registro Único de Beneficiarios Finales.
30. Cancelar la hipoteca inscrita en la anotación tres (3) del folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-529452 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro previo a la modificación integral del presente contrato.
31. Las demás asignadas y previstas en la ley o en el presente Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA. DERECHOS DE LAS PARTES CONTRATANTES: Son derechos de LAS PARTES CONTRATANTES los siguientes:

1. Exigir a LA FIDUCIARIA el cumplimiento del objeto estipulado en el presente Contrato, siempre y cuando el FIDEICOMITENTE no se encuentre en mora de cumplir.
2. Exigir a LA FIDUCIARIA la rendición de cuentas en los términos y plazos previstos en este Contrato y de acuerdo con la legislación vigente.
3. Exigir a LA FIDUCIARIA que lleve una contabilidad separada del FIDEICOMISO.



386032

4. Las demás expresamente reconocidas en la ley y en el presente Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA.-DERECHOS DE LA FIDUCIARIA: Son derechos de LA FIDUCIARIA los siguientes:

1. Percibir la comisión fiduciaria a que tiene derecho por virtud del presente Contrato.
2. Exigir al FIDEICOMITENTE, el cumplimiento de todas las obligaciones que contrae por virtud del presente Contrato.
3. Solicitar al FIDEICOMITENTE, la información que requiera y demás documentos necesarios para el buen desempeño en la labor encomendada.
4. Exigir al FIDEICOMITENTE el pago de los gastos y costos necesarios para que LA FIDUCIARIA pueda ejercer la defensa de los bienes que conforman el Patrimonio Autónomo.
5. Renunciar a su gestión por las causales previstas en el Contrato, en la ley, no estando LA FIDUCIARIA obligada a pagar compensación e indemnización de ninguna clase.
6. En el evento de no localizar al FIDEICOMITENTE, LA FIDUCIARIA podrá iniciar el proceso judicial de pago por consignación, señalado en el artículo 381 del Código General del Proceso.
7. Los demás derechos expresamente reconocidos en la Ley.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA.-ASPECTOS TRIBUTARIOS DEL CONTRATO DE FIDUCIA; EL BENEFICIARIO CONDICIONADO tendrá a su cargo realizar el pago anual del impuesto predial, las valorizaciones, el impuesto de plusvalía y los demás tributos que estén a cargo del inmueble fideicomitido. La FIDUCIARIA no responderá ni curará con sus propios recursos, alegación alguna por tales conceptos y en consecuencia LAS PARTES CONTRATANTES exoneran de cualquier responsabilidad a la FIDUCIARIA por el no pago de tales erogaciones.

Una vez modificado integralmente el presente contrato, EL BENEFICIARIO CONDICIONADO deberá continuar con el pago anual del impuesto predial, las valorizaciones, el impuesto de plusvalía y los demás tributos que estén a cargo del BIEN INMUEBLE, así como responder por las acciones judiciales o administrativas que lleguen a imponerse por el cumplimiento de la obligación señalada.

LAS PARTES CONTRATANTES entienden y aceptan que de conformidad con el artículo 102 del Estatuto Tributario Colombiano, se causará el impuesto sobre la renta o ganancia ocasional en caja de LAS PARTES CONTRATANTES, siempre que los bienes fideicomitidos a los derechos sobre el patrimonio autónomo se transfieran a personas o entidades diferentes a LAS PARTES CONTRATANTES.

PARÁGRAFO.-CERTIFICADO DE VALORES PATRIMONIALES E INFORMACIÓN FISCAL: Para efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en el Estatuto Tributario, LA FIDUCIARIA entregará a LAS PARTES CONTRATANTES una certificación de valores patrimoniales a 31 de diciembre de cada vigencia fiscal, dentro del plazo definido por la normatividad vigente.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA.-GASTOS Y COSTOS: La totalidad de los costos, gastos y demás expensas que se causen en la ejecución del presente Contrato, estarán a cargo del BENEFICIARIO CONDICIONADO. Son costos y/o gastos que deberán asumir EL BENEFICIARIO CONDICIONADO, entre otros, los siguientes:

1. Las comisiones fiduciarias.
2. Los gastos de impuestos y demás tributos fiscales, parafiscales, gravámenes y expensas que se causen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación del presente contrato.



(Signature)

3. Los gastos de avalúos o auto-avalúos, los costos y gastos en materia de impuestos y peajes y/o el valor correspondiente a la retención en la fuente, si a ello hubiere lugar;
4. Los honorarios y gastos de los profesionales que deban ser contratados para la protección de los intereses y derechos del FIDEICOMISO, así como los gastos en que deba incurirse por razón de procesos arbitrales o judiciales en los cuales haya de intervenir como parte EL FIDEICOMISO;
5. Los gastos de viaje, transporte, hospedaje y alimentación en que pueda incurir LA FIDUCIARIA para la ejecución, control y liquidación del presente FIDEICOMISO;
6. Los servicios bancarios y contribuciones que se lleguen a causar en desarrollo del objeto del presente FIDEICOMISO;
7. Los gastos de Revisoría Fiscal por concepto de honorarios cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del FIDEICOMISO por solicitud de LAS PARTES CONTRATANTES, la Superintendencia Financiera de Colombia o cualquiera de los entes reguladores;
8. Los gastos en que se incurra por la elaboración de informes diferentes a los establecidos en este Contrato o por la elaboración de otros al Contrato. Estos gastos se pactarán previamente entre LAS PARTES CONTRATANTES y la FIDUCIARIA antes de la elaboración del respectivo informe u otros;
9. Los demás costos y gastos relacionados directa o indirectamente con el desarrollo del objeto del presente Fideicomiso.
10. Los demás que se establezcan por ley.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA. COMISIÓN FIDUCIARIA: LA FIDUCIARIA cobrará por su gestión la siguiente comisión:

- Por una única vez se cobrará una comisión por estructuración de UN MILLÓN DE PESOS MIL (\$1.000.000) más IVA.
- Por la administración del Fideicomiso, desde la fecha de firma del Contrato, y hasta su liquidación, se cobrará una comisión fija de UNO PUNTO SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (1 SMMLV), más IVA, calculada y pagadera mes vencido, dentro de los cinco (5) primeros días del mes siguiente a su causación, actualizado anualmente.
- Por cada Otroso realizado se cobrará, a su firma, la suma de UN SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE (1 SMMLV), más IVA, del salario vigente a la firma del otroso.

PARÁGRAFO.-INTERESES DE MORA: El pago de la comisión estará a cargo del BENEFICIARIO CONDICIONADO. En el evento que la comisión fiduciaria no se pague entre la fecha de emisión y la fecha límite de pago que se establezca en la correspondiente factura que emita LA FIDUCIARIA, EL BENEFICIARIO CONDICIONADO reconocerá y pagará intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida por la Superintendencia Financiera de Colombia o el organismo que hiciere sus veces.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA.-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, debiendo administrar y disponer de los bienes en la forma aquí establecida. LA FIDUCIARIA responderá hasta de la culpa leva en el cumplimiento de su gestión.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA.-RENDICIÓN DE CUENTAS: LA FIDUCIARIA rendirá cuentas comprobadas de su gestión a LAS PARTES CONTRATANTES, cada seis (6) meses contados a partir de la celebración del presente Contrato y a la finalización del Contrato, realizando una breve descripción del desarrollo y ejecución del negocio, así como de la gestión de LA FIDUCIARIA de acuerdo con las obligaciones a su cargo. La rendición



abril

de cuentas se efectuará de conformidad con lo dispuesto en la Circular Nu. 029 de 2014 de la Superintendencia Bancaria, hoy Superintendencia Financiera.

PARÁGRAFO: Ante la negativa de aceptar o aprobar la rendición de cuentas por parte de LAS PARTES CONTRATANTES, LA FIDUCIARIA podrá hacer uso de los mecanismos procesales previstos en el artículo 380 del Código General del Proceso.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA.-DURACIÓN: El presente Contrato tendrá la duración necesaria para el cumplimiento del objeto.

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA.-TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO: En adición a las previstas en la ley, son causales de terminación anticipada del presente Contrato por parte de LA FIDUCIARIA, sin lugar a indemnización, las que se enumeran a continuación:

1. La no transferencia del INMUEBLE al "FIDEICOMISO DE PARQUEO LOTE UNICO CÚBICO" antes del 30 de noviembre del 2024.
2. El no pago oportuno de la comisión fiduciaria y de los gastos necesarios para el cumplimiento del objeto por más de un periodo mensual de acuerdo con los términos del presente Contrato.
3. La no entrega de los bienes fideicomitidos conforme a lo previsto en la cláusula sobre bienes del FIDEICOMISO, contemplada en el presente Contrato.
4. La imposibilidad de cumplir el objeto del Contrato, por causas ajenas a la voluntad y control de LA FIDUCIARIA.
5. La renuncia de LA FIDUCIARIA dichamente autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia o el organismo que hiciere sus veces. En este caso, LAS PARTES CONTRATANTES tendrán un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días calendario para la designación de la nueva sociedad fiduciaria a la que se cedería el contrato, vencido el cual se cederá el contrato a la nueva fiduciaria si la hubiere. Si LAS PARTES CONTRATANTES no designan en dicho plazo nueva fiduciaria o no se perfecciona el acuerdo de cesión en un plazo máximo de diez (10) días calendario con la nueva fiduciaria escogida, se dará por terminado el presente Contrato y se procederá a su liquidación.
6. Por inclusión de LAS PARTES CONTRATANTES en los listados de control de autoridades locales o extranjeras en materia de lavado de activos o financiación del terrorismo o por la iniciación de procesos en su contra de extinción de dominio por estas mismas causas.
7. El no cumplimiento de las condiciones de punto de equilibrio del contrato ENCARGO FIDUCIARIO PROYECTO INMOBILIARIO EDIFICIO UNICO CÚBICO.

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA.-CESIÓN DEL CONTRATO: LAS PARTES CONTRATANTES no podrán ceder su parte o la totalidad de los derechos fiduciarios que le correspondan en el Patrimonio Autónomo previa autorización expresa y escrita de LA FIDUCIARIA.

LA FIDUCIARIA se reserva la facultad de oponerse al ingreso o registro a favor de Terceros distintos entre otros, inversionistas, cesionarios de beneficio, beneficiarios, acreedores beneficiarios ni cualquier persona que proclamen por sí, por tercero o por instrucción de LAS PARTES CONTRATANTES vincularse al FIDEICOMISO en cualquier calidad, sin la previa verificación de la legalidad de tales operaciones y en la procedencia y origen lícito de las mismas. Para el ejercicio de esta facultad LAS PARTES CONTRATANTES se obligan a entregar a LA FIDUCIARIA, todos los soportes y documentos requeridos por parte de ésta de los terceros mencionados,



García

CLÁUSULA VIGÉSIMA-PROCEDIMIENTO DE LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO: En los casos de terminación del presente Contrato, bien sea por renuncia de LA FIDUCIARIA, por agotamiento del objeto, o por causas legales o contractuales, para la liquidación del FIDEICOMISO, se observarán las siguientes reglas:

1. En el caso que existan obligaciones a favor de LA FIDUCIARIA, correspondientes a comisiones, impuestos, tasas, contribuciones y a cualquier otro concepto, el pago de tales obligaciones estará a cargo del BENEFICIARIO CONDICIONADO.
2. Todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso pendientes de pago se trasladarán automáticamente al BENEFICIARIO CONDICIONADO quien asumirá la calidad de deudor frente a tales acreencias.
3. LA FIDUCIARIA, remitirá la rendición final de cuentas y el estado del FIDEICOMISO a la dirección registrada. Las objeciones, si las hubiere, deberán ser realizadas por escrito y notificadas personalmente o por correo certificado a LA FIDUCIARIA. Para todos los efectos legales y contractuales la aprobación de la rendición final de cuentas se tendrá como la liquidación final del FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO: LA FIDUCIARIA contará con un término de quince (15) días hábiles siguientes a la entrega a los bienes al FIDEICOMITENTE APORTANTE para liquidar el presente Contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA-INDEMNIDAD: Sin perjuicio de las obligaciones legales y contractuales a cargo de LA FIDUCIARIA, LAS PARTES CONTRATANTES se obligan para con LA FIDUCIARIA a:

1. Adelantar todas las actividades que están a su cargo para que LA FIDUCIARIA pueda cumplir con su gestión.
2. Obrar en forma diligente con el fin de evitar que a LA FIDUCIARIA se le causen perjuicios de cualquier índole en cumplimiento del presente Contrato.
3. Siempre que no medie culpa leve de LA FIDUCIARIA, asumir el costo de cualesquiera litigio, controversia y procedimiento relativo al cumplimiento de LA FIDUCIARIA como administradora del FIDEICOMISO y a indemnizarla por todos los gastos en que incurra o deba incurrir con ocasión de estos litigios, procesos o controversias. Será a cargo del BENEFICIARIO CONDICIONADO todo tipo de prestaciones accesorias que puedan derivarse de tales procedimientos, incluyendo sin limitarse, multas, intereses, sanciones y costas.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA-MÉRITO EJECUTIVO DEL CONTRATO: Las partes acuerdan que el presente Contrato presta mérito ejecutivo y copia del mismo, junto con las facturas de cobro por comisiones o gastos del FIDEICOMISO que se expidan por parte de LA FIDUCIARIA con destino al BENEFICIARIO CONDICIONADO, constituirán título ejecutivo suficiente para que LA FIDUCIARIA pueda hacer exigible por la vía judicial el cumplimiento de las facturas insolubles a cargo del BENEFICIARIO CONDICIONADO por tales conceptos.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA. LUGAR DE CUMPLIMENTO DE LAS OBLIGACIONES Y DIRECCIONES: Para todos los efectos de carácter legal el lugar de cumplimiento de las obligaciones del presente Contrato, será la ciudad de Bogotá D.C. Para los efectos de carácter contractual a que haya lugar:



Asset Management
 Sociedad Financiera

ACUERDO DE FIDUCIA LOTE UNICO QMCO

FIDEICOMITENTE APORTANTE 1:

Nombre: INVERSIONES CAMPO URBANO S.A.S.
 Representante legal: Faustina Patiña Urbano Palacios
 Dirección: Av. Circunvalar #59-49 apto 703
 Teléfono: 3144025654
 Correo electrónico: faustina@hotmaill.com

LA FIDUCIARIA:

Nombre: Giancarlo Ibañez Piedrahita
 Dirección: Carrera 9 No. 72-21, Piso 3, Bogotá D.C.
 Teléfono: 3123711
 Correo electrónico: giancarlo.ibanez@bbva.com

FIDEICOMITENTE APORTANTE 2:

Nombre: INVERSIONES G2S SAS
 Representante legal: Andrés Gómez Saruro
 Dirección: Cra 7 # 84-29
 Teléfono: 3158522595
 Correo electrónico: andres.gomez@pgaconstrucciones.co

BENEFICIARIO CONDICIONADO:

Nombre: EDIFICADORA UNIQUÉ CUBICO S.A.S.
 Representante legal: Andrés Gómez Saruro
 Dirección: Cra 7 # 84-29
 Teléfono: 3158522595
 Correo electrónico: andres.gomez@pgaconstrucciones.co

Para efectos facturación electrónica se tendrá como dirección de notificación la siguiente:
solucion@pgaconstrucciones.com

En el evento de que no se logre a informar el cambio de dirección por parte de LAS PARTES CONTRATANTES, las notificaciones que se realicen a la última dirección registrada por los mismos en LA FIDUCIARIA surtan plenos efectos legales.

PARÁGRAFO: El FIDEICOMITENTE conoce y autoriza con la firma del presente contrato, que los datos aquí suministrados, podrán ser utilizados como canales de contacto en aplicación de la ley 2300 de 2023, y en todo caso conoce que puede excluir cualquiera de ellos o informar el de su preferencia, a través de comunicación dirigida a LA FIDUCIARIA o a través de los mecanismos dispuestos en la ley.

CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA. CONOCIMIENTO DEL CLIENTE: Con el fin de dar cumplimiento a los requerimientos formulados por la Superintendencia Financiera de Colombia a las Entidades Financieras, LAS PARTES CONTRATANTES deberán diligenciar y actualizar con la periodicidad que determine LA FIDUCIARIA, el formulario "Solicitud de Vinculación del Cliente", o el documento que lo reemplace elaborado por LA FIDUCIARIA, junto con los soportes documentales que se exigen como anexos.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA.- AUTORIZACIÓN DE CONSULTA Y/O REPORTE ANTE OPERADOR DE BANCOS DE DATOS U OPERADOR DE INFORMACIÓN LAS PARTES CONTRATANTES autorizan de manera previa, expresa e informada revocablemente a LA FIDUCIARIA para que consulte y reporte ante cualquier operador de bancos de datos u operador de información, toda la información relativa a su comportamiento como cliente de LA FIDUCIARIA, al estado de las obligaciones a su cargo que se desprenden del presente contrato y la existencia de deudas vencidas sin pagar o la utilización indebida de servicios.

Elaboró: LWA

15



financieros. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en la base de datos mencionada.

La permanencia de la información se regirá por lo dispuesto en la ley. LAS PARTES CONTRATANTES contarán con los derechos que le otorgan las leyes de hábeas data y de protección o tratamiento de datos personales y consultará nuestro aviso de privacidad y las políticas de tratamiento de información disponibles en www.bbvaassetmanagement.com.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA. GESTIÓN DE RIESGO: Los riesgos asociados al negocio fiduciario a que se refiere el presente contrato, son aquellos que han sido discutidos y analizados entre las Partes en forma previa a la celebración del presente Contrato.

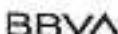
Para ello LA FIDUCIARIA cuenta con sistemas especiales de administración de Riesgo de Mercado, Riesgo de Liquidez, Riesgo de Crédito, Riesgo Operacional, Riesgo Legal y Riesgo de Lavado de Activos y Financiación de Actividades Terroristas a los cuales se encuentran sometidos los negocios fiduciarios celebrados por ésta en virtud de aplicación de las normas vigentes que rigen a los vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia. Adicionalmente, las personas que se encuentren vinculadas con los negocios fiduciarios (Fideicomitente y los Beneficiarios) también se encuentran sujetos a los sistemas de control interno, por lo cual deberán suministrar toda la información que requiera LA FIDUCIARIA para realizar las evaluaciones que sean necesarias dentro del desarrollo del negocio.

En este sentido, a continuación, se describen los mecanismos para el cumplimiento de las políticas y estándares establecidos por la Fiduciaria para la gestión de tales riesgos:

RIESGO DE MERCADO: El riesgo de mercado es la posibilidad de que ocurra una pérdida originada por un movimiento adverso en los precios de mercado (tasas de interés y precios de cotización de los activos en los que invierten los Fondos de Inversión Colectiva, afectando negativamente su valor). LA FIDUCIARIA gestiona el riesgo de mercado con la adopción del SARM definido en la normatividad vigente (capítulo XXI), incluyendo las políticas, los procedimientos, los modelos de medición internos y regulatorios y las herramientas de control que permiten generar la información necesaria para una debida administración y control del riesgo.

El principal modelo implementado corresponde al modelo estándar de riesgos de mercado establecido en el Anexo 2 del capítulo XXI de la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera de Colombia, y el modelo interno de Riesgo de Mercado para Fondos de Inversión Colectiva y para aquellos negocios que así lo requieran contractualmente. El FIDEICOMITENTE es responsable de proveer la información clara y oportuna en relación con las operaciones y actividades de negocio, con el objetivo de que LA FIDUCIARIA tenga los datos necesarios para la implementación de los modelos aquí mencionados.

RIESGO OPERACIONAL: Se entiende por Riesgo Operacional, la posibilidad de incurrir en pérdidas por deficiencias, fallas o inadecuaciones, en el recurso humano, los procesos, la tecnología, la infraestructura o por la ocurrencia de acontecimientos externos. Esta definición incluye el Riesgo Legal y el Riesgo Reputacional, asociados a tales factores. El Riesgo Operacional es aquél que puede provocar pérdidas por procesos internos inadecuados o defectuosos, fallos en sistemas, errores humanos o acontecimientos externos como fraudes o desastres (provocados o ajenos). LA FIDUCIARIA cuenta con un Sistema de Administración de Riesgo Operacional-SARO-, el cual está compuesto por políticas, metodología y procedimientos que permiten realizar una efectiva administración del riesgo operativo.



Asset Management
Sociedad Fiduciaria

FIDEICOMISO DE PARQUES LOTE INMÓVIL CLÁUSULA

RIESGO LEGAL: Consiste en la posibilidad de pérdida en que incurre una entidad al ser sancionada u obligada a indemnizar daños como resultado del incumplimiento de normas e regulaciones y obligaciones contractuales. El riesgo legal surge también como consecuencia de fallas en los contratos y transacciones, derivadas de actuaciones malintencionadas, negligencia o actos involuntarios que afecten la formalización o ejecución de contratos o transacciones.

RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO: Se entiende por riesgo de lavado de activos y de financiación del terrorismo, la posibilidad de pérdida o daño que puede sufrir la Entidad por su propensión a ser utilizada directamente o a través de sus operaciones como instrumento para el lavado de activos, canalización de recursos hacia la realización de actividades terroristas y/o financiación de armas de destrucción masiva, o cuando se pretenda el ocultamiento de activos provenientes de dichas actividades. LA FIDUCIARIA cuenta con procesos de vinculación, conocimiento y estudio de sus clientes, al igual que con un monitoreo de las operaciones realizadas dentro de la vigencia del Contrato. Así mismo, cuenta con los mecanismos de control necesarios que permiten detectar operaciones inusuales y sospechosas y proceder a tomar las decisiones pertinentes, de conformidad con la Política del Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo y los procedimientos correspondientes.

RIESGO DE LIQUIDEZ: Los recursos administrados en desarrollo del objeto del presente contrato, que sean invertidos en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por LA FIDUCIARIA, estarán sujetos al Sistema de Administración de Riesgo de Liquidez definido por normatividad en el Capítulo de Riesgo de Liquidez, de la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera de Colombia y en los modelos internos aprobados por la entidad. Por su parte, la administración y gestión de la liquidez inherente al objeto del presente Contrato será responsabilidad del FIDEICOMITENTE.

Dado lo anterior, el FIDEICOMITENTE con la celebración de este contrato, por una parte, exime a LA FIDUCIARIA de construir un sistema de administración de riesgo de liquidez para el desarrollo del presente contrato fiduciario, bajo la premisa que será el mismo FIDEICOMITENTE quien realice el control de la liquidez que generen los contratos, y por otra, exonerá a LA FIDUCIARIA de toda responsabilidad relacionada, derivada o asociada con tal concepto, asumiendo en consecuencia todos los efectos que tal determinación pueda llegar a ocasionar al FIDEICOMITENTE o a terceros.

RIESGO DE CRÉDITO: El riesgo de crédito es la probabilidad que tiene un deudor frente a un acreedor de cumplir con sus obligaciones de pago, durante la vida del contrato o al vencimiento del mismo. Para administrar este riesgo LA FIDUCIARIA cuenta con indicadores y se apoya en los resultados de los modelos del grupo en relación con los análisis sectoriales y corporativos. Esta información es evaluada por las áreas administradoras del negocio previo a su aprobación y durante la vida del contrato.

LAS PARTES CONTRATANTES son responsables de informar oportunamente a LA FIDUCIARIA las situaciones que puedan materializar el incumplimiento de sus obligaciones en el marco de este riesgo. LA FIDUCIARIA evaluará toda la información de alerta que sea presentada por LAS PARTES CONTRATANTES con el objetivo de generar alertas oportunas en el marco de este contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: Sin perjuicio de los riesgos de que trata la presente cláusula, LA FIDUCIARIA cuenta igualmente con políticas, protocolos, procedimientos y controles para la administración y gestión de otros riesgos inherentes a la actividad fiduciaria, para los cuales se aplicará lo dispuesto en la presente cláusula.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los mecanismos para controlar, medir y gestionar los riesgos del negocio señalados en la presente Cláusula, están soportados en los parámetros, políticas y métodos de medición de

Abcde

los sistemas de riesgos operativos, de liquidez y de mercado con que cuenta LA FIDUCIARIA, conforme lo establecido para cada Sistema de Riesgos en la Circular Básica Contable y Financiera expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

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

PARÁGRAFO CUARTO: Dado que LAS PARTES CONTRATANTES han sido informados por LA FIDUCIARIA de todos los riesgos asociados al negocio fiduciario, en cumplimiento de la estipulación contenida en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, corresponderá a este atender, cumplir y acatar los lineamientos y protocolos implementados por LA FIDUCIARIA para la administración de los mismos.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA.-SARLAFT: Para los fines previstos en el capítulo Cuarto del Título I de la Circular Externa No. 029 de 2014, LAS PARTES CONTRATANTES 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 exigida por LA FIDUCIARIA al momento de la vinculación. LA FIDUCIARIA queda desde ya facultada para dar por terminado unilateralmente el presente Contrato en caso de deserción a estos deberes, sin que por ello se derive responsabilidad alguna para LA FIDUCIARIA. LAS PARTES CONTRATANTES manifiestan que no tiene ni ha tenido vínculos comerciales, financieros, económicos, etc., con personas o entidades que hayan sido condenadas y con sentencia en firme, respecto de los delitos de lavado de activos o financiación del terrorismo o conexos o que hayan sido extraditados por los mismos delitos. LAS PARTES CONTRATANTES en todo caso autorizan a LA FIDUCIARIA para que pueda dar por terminado unilateralmente el presente Contrato en los siguientes eventos, de acuerdo con las normas de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo: (i) Cuando LAS PARTES CONTRATANTES, sus socios, representante legal, apoderado, autorizados, hayan sido condenados con sentencia en firme, respecto de los delitos de lavado de activos o financiación del terrorismo o conexos o que hayan sido extraditados por los mismos delitos. (ii) Cuando las operaciones que realicen LAS PARTES CONTRATANTES en desarrollo del presente Contrato se hagan hacia o desde países que no apliquen las recomendaciones del GAFI o que no las apliquen de manera suficiente, si a ello hay lugar en desarrollo de esta inversión y (iii) Cuando LAS PARTES CONTRATANTES, sus socios, representante legal, apoderado, autorizados hayan sido vinculados en la LISTA OFAC o en la Lista del Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas ONU o en general que tenga vínculos comerciales con personas residentes en países sancionados por OFAC o denominados No Cooperantes.

CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA.-JURISDICCIÓN ORDINARIA: Las diferencias que se presenten con ocasión de este contrato, de su ejecución, o de su liquidación, que no puedan ser resueltas por las partes, se resolverán por la Jurisdicción Ordinaria.

CLÁUSULA VIGÉSIMA NOVENA.-MODIFICACIONES AL CONTRATO: El presente Contrato sólo podrá modificarse mediante mutuo acuerdo escrito firmado por las Partes; sin dicha formalidad se reputará inexistente.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA: INFORMACIÓN FINANCIERA CON FINES DE SUPERVISIÓN: De conformidad con la Circular Externa 030 de 2017 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, se debe contar con la información financiera con fines de supervisión de los negocios fiduciarios que permita conocer los resultados de la gestión de LA FIDUCIARIA en desarrollo del negocio. Salvo lo dispuesto en el inciso siguiente, con la firma del presente contrato LAS PARTES CONTRATANTES aceptan que al presente FIDEICOMISO deberán aplicarse las guías para la contabilización aplicables a la información financiera del Grupo 3 bajo normas NIIF.



Acuerda

establecidas en el Decreto 2420 de 2015 y sus modificaciones; en especial lo contemplado en el Capítulo XXIX de la Circular Básica 100 de la Superintendencia Financiera de Colombia. En todo caso es responsabilidad de LAS PARTES CONTRATANTES, la incorporación en su contabilidad de los hechos económicos derivados del presente negocio fiduciario, de acuerdo con las normas de información financiera que le resulten aplicables.

En caso de que la intención sea la aplicación de criterios particulares diferentes debidamente contenidos en el marco normativo, deberán manifestarlo expresamente y por escrito al momento de suscripción del presente contrato. En el evento que LAS PARTES CONTRATANTES informen con posterioridad a la suscripción del presente contrato de fiducia, la modificación del grupo establecido, LAS PARTES CONTRATANTES asumirán con cargo a los recursos del FIDEICOMISO o con recursos propios, los costos y gastos que LA FIDUCIARIA indique y que se deriven de la aplicación de esa instrucción.

CLAUSULA TRIGÉSIMA PRIMERA: CONFLICTO DE INTERÉS. Las Partes manifiestan que a la firma del presente Contrato:

- 1) Las Partes cuentan con principios, pautas y procedimientos para prevenir, identificar, gestionar y, en su caso revelar, los conflictos que puedan surgir en cualquiera de las etapas de la vigencia del Contrato.
- 2) Las Partes han evaluado la existencia de un posible conflicto de interés de los que establece el numeral 8º, artículo 148 del E.O.S.F. o cualquier circunstancia personal, familiar, de amistad o de cualquier otro tipo, que pueda afectar la objetividad profesional en la ejecución del presente contrato.
- 3) Como resultado de la evaluación llevada por las Partes respecto al presente Contrato se evidencio que NO existen situaciones de conflicto de interés entre las Partes.

Así mismo, las Partes se obligan a:

- 1) Informar de manera inmediata a la otra Parte cualquier cambio en las declaraciones efectuadas en la presente cláusula, así como las medidas que adoptarán para mitigar las consecuencias de estos cambios.
- 2) Comunicar la obligación de cumplir estas disposiciones a sus filiales, sucursales, personas asociadas, agentes, subcontratistas o cualquier tercero que esté bajo su control o influencia, para el cumplimiento de las obligaciones objeto de este contrato.
- 3) Colaborar en el suministro de la información requerida por la otra Parte.
- 4) Prevenir y gestionar adecuadamente cualquier conflicto de interés en que puedan verse involucradas las Partes, sus socios, administradores, empleados y asesores, de forma que no antepongan sus propios intereses a la mejor ejecución del presente contrato y aplicando los procedimientos internos.
- 5) Poner en conocimiento de la otra Parte cualquier situación de conflicto de interés presentada durante la ejecución, evaluación o cualquier etapa del presente contrato.

PARÁGRAFO: El desconocimiento de lo previsto en la presente cláusula se considerará como incumplimiento grave y facultará a la Parte cumplida para suspender o resolver inmediatamente el Contrato sin que se genere indemnización de perjuicios a cargo de la Parte que lo da por terminado por estas razones.

CLAUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA: TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES; LA FIDUCIARIA certifica que cumple con lo establecido en la legislación colombiana vigente en materia de protección de datos y de habeas data, así como con lo dispuesto en las autorizaciones otorgadas por sus clientes. Con la suscripción del presente contrato LAS PARTES CONTRATANTES autorizan de manera voluntaria, previa, expresa e informada a BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. Sociedad Fiduciaria para que recopile, solicite, almacene, consulte, procese, modifique, actualice, adicte, retire, o divulgue los datos suministrados en virtud del presente



Objetivo

contrato con el objeto de tratar sus datos personales incluyendo los datos financieros, comerciales y crediticios, con la finalidad de contactarlo, ofrecerle productos y servicios, realizar estudios de crédito, almacenar, consultar, compartir, procesar y reportar sus datos ante Operadores de Información y Riesgo, o ante cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos.

LAS PARTES CONTRATANTES declaran que han sido informados sobre el derecho que tiene a conocer, actualizar y rectificar su información, a solicitar prueba de la autorización, ser informado sobre el tratamiento que se les ha dado, revocar la autorización otorgada y/o solicitar la supresión de sus datos en los casos en que sea procedente; así como de acudir ante la Superintendencia Financiera de Colombia de considerar vulnerados estos derechos.

LA FIDUCIARIA

FELIPE SANTIAGO ARAUJO ANGULO
Representante Legal
BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. SOCIEDAD
FIDUCIARIA

FIDEICOMITENTE APORTANTE 1

FÁTIMA PATRICIA URBANO PALACIOS
Representante Legal
INVERSIONES CAMPO URBANO S.A.S.

Fecha firma Noviembre 5 de 2024

FIDEICOMITENTE APORTANTE 2

ANDRÉS GÓMEZ SANUDO
Representante Legal
INVERSIONES GZS S.A.S.

EL BENEFICIARIO CONDICIONADO

ANDRÉS GÓMEZ SANUDO
Representante Legal
EDIFICADORA ÚNICA CÚBICO S.A.S





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
ESTADÍSTICA DE HABITACIÓN

MINISTERIO DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE
VIVIENDA

PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE
VENTAS

FECHA:
06/11/2024

CODIGO:
FM06-TO121

VERSION:
1.0

REFERENCES



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITACIÓN

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

FECHA
06/11/2024
CÓDIGO
PM05-FO121
VERSIÓN
10

ANEXO FINANCIERO

-Cifras miles COP\$-

I. INFORMACIÓN GENERAL

FECHA DE ELABORACIÓN:	Jueves, 22 de septiembre de 2025
SOLICITANTE:	EDIFICADORA UNIQUE QUBICO SAS

II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO

NOMBRE DEL PROYECTO:	EDIFICIO UNIQUE QBICO				
DIRECCIÓN:	AV CALLE 68 19 84				
APARTAMENTOS:	200	CASAS:	0	LOTES:	1
1. ÁREA DE LOTE (utilizada para esta radicación):	1.001 m ²				
2. COSTO DEL m ² DE LOTE (utilizada para esta radicación):	7.500.000 \$/m ²				
3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):	6.748 m ²				
4. COSTO DEL m ² DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):	8.419.246 \$/m ²				

III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO

Descripción	Costo (miles de \$)	Costo por m ² (en pesos \$)	Participación en el costo
5. TERRENOS:	\$ 7.507.500	1.112.634 \$/m ²	13,2%
6. COSTOS DIRECTOS:	\$ 32.733.383	4.851.187 \$/m ²	57,6%
7. COSTOS INDIRECTOS:	\$ 9.795.219	1.451.681 \$/m ²	17,2%
8. GASTOS FINANCIEROS:	\$ 4.840.130	717.322 \$/m ²	8,5%
9. GASTOS DE VENTAS:	\$ 1.932.629	286.421 \$/m ²	3,4%
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	\$ 56.808.861	8.419.246 \$/m ²	100%

IV. VENTAS (miles de \$)

11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	\$ 57.297.614	12. UTILIDAD EN VENTA:	\$ 488.753	0,9%
----------------------------	---------------	------------------------	------------	------

V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN

Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de \$)	Participación en estructura %
13. TERRENOS	\$ 7.507.500	13,2%
14. RECURSOS PROPIOS:	\$ 7.000.000	12,3%
15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	\$ 25.112.077	44,2%
16. CRÉDITO PARTICULARES:	\$ 0	0,0%
17. VENTAS FINANCIACIÓN:	\$ 17.189.284	30,3%
18. OTROS RECURSOS:	\$ 0	0,0%
19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:	\$ 56.808.861	100%

FILA VALIDACIÓN

FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE

FIRMA DE QUIEN ELABORÓ:

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. <small>ESTADO DE COLOMBIA</small>	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA								CODIGO: 3017000 201900 400-1000 VIGA DEL 10
	PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS								
	Formato PM05-FQ121 V10								
	Presupuesto Financiero - Flujo de Caja y Presupuesto de ventas								

ANEXO DE VIVIENDA
Código 3017000

Datos 7/30 de 2005, Edificio 1, Bloque 1 y 2, Bloque 7, Bloque 14, Bloque 15 y 20, Bloque 16, Bloque 17

1. Fecha elaboración 2005-sept-30	2. Solicitante: EDIFICADORA UNQUE QUSCO SAS	3. Nombre del proyecto de Vivienda EDIFICIO UNQUE QUSCO						
4. Datos estadísticos		Precio m ² \$	Área m ²	Precio m ² en \$ / m ²	5. Valor Vivienda en SMMV	6. Precio mínimo (1) garaje simple o m ² \$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Número de VIVIENDAS proyectadas para el año de entrega
Valor máximo	675.000	36,00	22.880	375.50	5.10.000	2027	5.100.000	
Valor mínimo	160.542	27,03	6.566	99.19				
Cantidad VIVIENDAS por tipo	18		18		18	2027	18.000.000	
9. Observaciones								10. Firma del Solicitante

FILA VALIDACIÓN:

Total	200	5 57 297.614	6.317,41 m ²	5 17.183.284			30,00%	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda m ² \$	13. Área Construida m ²	14. Cuota Inicial m ² \$	15. Precio Vivienda acumulado m ² \$	16. Precio Vivienda por m ² (miles \$)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMV
1	101 3	247.712,00	29,70 m ²	71.314	237.713	8.051	30,00%	VIS
2	102 3	323.48,00	24,30 m ²	75.675	489.962	8.731	30,00%	VIS
3	103 3	323.48,00	24,30 m ²	76.677	745.551	9.047	30,00%	VIS
4	104 3	323.48,00	24,30 m ²	78.945	1.008.700	9.819	30,00%	VIS
5	105 3	283.32,00	26,27 m ²	69.173	1.239.275	8.156	30,00%	VIS
6	106 3	244.50,00	26,27 m ²	78.367	1.493.833	8.907	30,00%	VIS
7	107 3	300.823,00	14,79 m ²	89.889	1.793.463	8.753	30,00%	VIS
8	108 3	301.804,00	16,08 m ²	91.799	2.099.458	8.720	30,00%	VIS
9	109 3	281.803,00	16,08 m ²	89.684	2.398.338	8.801	30,00%	VIS
10	110 3	280.803,00	16,08 m ²	92.606	2.707.024	8.984	30,00%	VIS
11	111 3	280.802,00	14,38 m ²	88.999	3.003.687	8.634	30,00%	VIS
12	112 3	186.529,00	14,38 m ²	89.889	3.303.317	8.720	30,00%	VIS
13	113 3	184.300,00	14,38 m ²	91.476	3.608.237	8.877	30,00%	VIS
14	114 3	186.275,00	14,38 m ²	86.683	3.897.113	8.506	30,00%	VIS
15	115 3	134.300,00	15,61 m ²	88.458	4.191.972	8.422	30,00%	VIS
16	116 3	136.300,00	15,61 m ²	77.100	4.448.971	7.523	30,00%	VIS
17	117 3	134.300,00	15,61 m ²	70.441	4.683.776	7.796	30,00%	VIS
18	118 3	134.300,00	15,61 m ²	73.278	4.928.037	8.210	30,00%	VIS
19	119 3	118.046,00	20,11 m ²	65.685	5.146.985	7.521	30,00%	VIS
20	120 3	117.506,00	20,11 m ²	72.581	5.388.921	7.906	30,00%	VIS
21	121 3	119.728,00	20,21 m ²	65.921	5.608.557	7.523	30,00%	VIS
22	122 3	214.000,00	20,40 m ²	64.161	5.822.526	7.523	30,00%	VIS
23	123 3	119.000,00	21,12 m ²	64.096	6.036.179	7.598	30,00%	VIS
24	124 3	247.300,00	21,00 m ²	74.393	6.284.157	7.825	30,00%	VIS
25	125 3	314.000,00	21,00 m ²	73.222	6.528.229	7.851	30,00%	VIS
26	126 3	200.000,00	21,70 m ²	78.251	6.789.064	7.864	30,00%	VIS
27	127 3	214.000,00	21,80 m ²	72.197	7.029.722	8.903	30,00%	VIS

 ESTADO DE COLOMBIA REPUBLICA DE COLOMBIA Gobernación de Bogotá	SUBSECRETARIA DE INSPECCION, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	FECHA 04/10/2010 CODIGO PM06-FD121-V10 VERSIÓN 0
--	---	---

FLUJO DE CAJA
CUMPLIMIENTO

Formato PM06-FD121-V10, Artículo 1, Reglamento 1, Anexo 7, literal b) - Anexo 10 de Ato, artículo 25, apartado

1. Fecha elaboración 2010-sept-02	2. Subsidiario: FORCAJERA IMBUCLE USO 040	3. Nombre del proyecto de Vivienda BOCA DEL RIO USO 040						
4. Datos estadísticos		Precio m ² \$	Area m ²	Precio m ² \$ / m ²	5. Valor Vivienda en SINAFEV	6. Precio mínimo (1) para lo sociallo m ² \$	7. Año al que proyecto inicia operaciones	8. Valor SINAFEV propiedad para el año de operación
Valor m ²	875.938	26,60	22.897	375.00	\$ 10.000	2007	\$ 1.000.000	
Valor m ² m ²	103.542	27,63	5.000	32,19		2010	100.000	
Cantidad VIVIENDAS por lote	2		94			49	66	
9. Observación:								

PLAVALIDACION

Totales		291	\$ 57.297.614	6.317.4107	\$ 17.184.204	30,00%			
ITEM	Vivienda	11. Identificación de la vivienda	12. Precio Vivienda m ² m ² \$	13. Área Combinada m ²	14. Cuenta Inicial m ² m ² \$	15. Precio Vivienda Normalizado m ² \$	16. Precio Vivienda por m ² m ² \$	17. % Cuenta Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SINAFEV V10
26	26	120-000-000	2000000	68.286	7.257.342	7.895	30,00%	VIS	
29	29	120-000-000	2000000	56.372	7.445.248	6.518	30,00%	VIS	
30	30	120-000-000	2000000	60.988	7.648.539	6.813	30,00%	VIS	
31	31	120-000-000	2000000	79.634	7.913.985	8.090	30,00%	VIS	
32	32	120-000-000	2000000	74.155	8.161.167	7.872	30,00%	VIS	
33	33	120-000-000	2000000	68.998	8.391.159	7.083	30,00%	VIS	
34	34	120-000-000	2000000	82.710	8.666.858	9.111	30,00%	VIS	
35	35	120-000-000	2000000	89.330	8.897.957	7.904	30,00%	VIS	
36	36	120-000-000	2000000	76.748	9.153.784	8.232	30,00%	VIS	
37	37	120-000-000	2000000	67.083	9.377.394	7.980	30,00%	VIS	
38	38	120-000-000	2000000	84.458	9.658.916	8.222	30,00%	VIS	
39	39	120-000-000	2000000	91.805	9.984.932	8.721	30,00%	VIS	
40	40	120-000-000	2000000	90.094	10.265.245	8.843	30,00%	VIS	
41	41	120-000-000	2000000	88.545	10.560.395	8.580	30,00%	VIS	
42	42	120-000-000	2000000	88.545	10.855.545	8.690	30,00%	VIS	
43	43	120-000-000	2000000	87.888	11.147.772	8.505	30,00%	VIS	
44	44	120-000-000	2000000	87.643	11.439.915	8.505	30,00%	VIS	
45	45	120-000-000	2000000	87.888	11.732.143	8.505	30,00%	VIS	
46	46	120-000-000	2000000	93.548	12.043.962	8.806	30,00%	VIS	
47	47	120-000-000	2000000	76.323	12.296.372	7.446	30,00%	VIS	
48	48	120-000-000	2000000	62.237	12.505.829	7.021	30,00%	VIS	
49	49	120-000-000	2000000	72.081	12.746.134	8.232	30,00%	VIS	
50	50	120-000-000	2000000	62.532	12.954.573	7.301	30,00%	VIS	
51	51	120-000-000	2000000	72.556	13.196.427	7.749	30,00%	VIS	
52	52	120-000-000	2000000	63.498	13.408.081	7.020	30,00%	VIS	
53	53	120-000-000	2000000	78.278	13.669.009	9.051	30,00%	VIS	
54	54	120-000-000	2000000	79.081	13.932.546	9.141	30,00%	VIS	

 ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. ESTADO DE COLOMBIA	SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS					
						PESOS MILLONES COP 100 700.70.01 Vigencia E

 ANEXO DE VENTAS
 (Continuación del CDF)

Usado el 08 de 2006, Artículo 1, apartado Artículo 1, Inciso d), Decreto 10 de 2000, artículo 16, inciso c)

1. Fecha elaboración 2006-08-28	2. Sello/razón: EDIFICADORA UNISUE CUBICO SAS	3. Nombre del proyecto de Vivienda: EDIFICIO UNICOCUBICO						
4. Datos estadísticos	Precio m ² miles \$	Ancho m ²	Precio m ² miles \$ / m ²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje simple miles \$	7. Año al que paga la caja de ahorros	8. Valor SMMLV proyectado para el año de apertura	
Valor máximo	476.900	36.60	22.997	375.50	\$ 10.000	2037	\$ 1.800.000	
Valor mínimo	100.542	27.03	5.553	68.79	VARIACIONES	NO APlicable	55	
Cantidad VIVIENDAS por tipo	2		14		80			
9. Observación:							Indicar si el dato es correcto en el apartado 10. Declaración de que el dato es correcto en el apartado 10.	SI

FILA VALIDACIÓN

ITEM	Total	200	\$ 37.297.814	6.317,41 m ²	\$ 17.183.284		30,00%		10. Tipo de vivienda según SMMLV
	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construido m ²	14. Cuenta Inicial miles \$	15. Precio Vivienda actualizado miles \$	16. Precio Vivienda por m ² (miles \$)	17. % Cuenta Inicial / Precio	18. % Cuenta Inicial / Precio	
55	55	120.041.512	36.60 m ²	69.253	14.163.389	7.736	30,00%	VIS	
56	56	120.041.512	36.60 m ²	83.926	14.443.144	7.827	30,00%	VIS	
67	67	120.041.512	36.60 m ²	79.815	14.709.194	8.792	30,00%	VIS	
58	58	120.041.512	36.60 m ²	63.048	14.919.354	7.187	30,00%	VIS	
59	59	120.041.512	36.60 m ²	87.483	15.144.296	8.118	30,00%	VIS	
60	60	120.041.512	36.60 m ²	67.541	15.369.434	8.035	30,00%	VIS	
61	61	120.041.512	36.60 m ²	80.341	15.637.237	7.821	30,00%	VIS	
62	62	120.041.512	36.60 m ²	97.148	15.961.057	9.226	30,00%	NO VIP/VIS	
63	63	120.041.512	36.60 m ²	80.507	16.229.713	7.911	30,00%	VIS	
64	64	120.041.512	36.60 m ²	86.554	16.518.228	8.397	30,00%	VIS	
65	65	120.041.512	36.60 m ²	92.334	16.826.008	8.958	30,00%	VIS	
66	66	120.041.512	36.60 m ²	90.167	17.126.566	8.747	30,00%	VIS	
67	67	120.041.512	36.60 m ²	90.043	17.426.708	8.738	30,00%	VIS	
68	68	120.041.512	36.60 m ²	95.125	17.743.791	9.228	30,00%	NO VIP/VIS	
69	69	120.041.512	36.60 m ²	86.550	18.032.291	8.147	30,00%	VIS	
70	70	120.041.512	36.60 m ²	77.637	18.291.080	7.576	30,00%	VIS	
71	71	120.041.512	36.60 m ²	64.519	18.508.144	7.279	30,00%	VIS	
72	72	120.041.512	36.60 m ²	63.083	18.716.420	7.204	30,00%	VIS	
73	73	120.041.512	36.60 m ²	62.336	18.924.206	7.278	30,00%	VIS	
74	74	120.041.512	36.60 m ²	79.121	19.187.943	8.450	30,00%	VIS	
75	75	120.041.512	36.60 m ²	82.651	19.396.782	8.927	30,00%	VIS	
76	76	120.041.512	36.60 m ²	70.301	19.631.119	8.128	30,00%	VIS	
77	77	120.041.512	36.60 m ²	75.368	19.882.411	8.716	30,00%	VIS	
78	78	120.041.512	36.60 m ²	83.925	20.095.494	7.141	30,00%	VIS	
79	79	120.041.512	36.60 m ²	88.693	20.391.138	8.272	30,00%	VIS	
80	80	120.041.512	36.60 m ²	75.482	20.642.744	8.315	30,00%	VIS	
81	81	120.041.512	36.60 m ²	77.440	20.900.879	8.828	30,00%	VIS	

 ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ D.C. <i>Alcaldía Mayor de Bogotá D.C.</i>	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS							P-1204 MP-1000 00300 0005-0121 V-10-006 00	
	ANEXO DE VIVIENDA <i>(Censo al 31/12/2010)</i>								
	<i>Datos 2010 ex 2005 Artículo 1, Inciso a) Artículo 7, literal c) Decreto 30 de 2010 art. 16, literal</i>								
	<i>Datos 2010 ex 2005 Artículo 1, Inciso a) Artículo 7, literal c) Decreto 30 de 2010 art. 16, literal</i>								

1. Fecha elaboración 2010 sept-10	2. Sección: EDIFICADORA UNICUE C. 5000 5408	3. Nombre del proyecto de Vivienda: EDIFICIO UNICUE Q5000					
4. Datos estadísticos	Precio m2 \$	Área m2	Precio m2 \$/m2	5. Valor Vivienda en GMV/V	6. Precio m2 monto [1] (paga por m2/m2 monto)	7. Año el que se vende la vivienda	Salvo o SIVLV proyectado para el año 2010 anterior
Valor promedio	975.000	20.00	22.000	375.00	\$ 10.000	2027	\$ 1.800.000
Valor minimo	103.542	27.00	5.669	33.19			
Cantidad VIV ENQAS por lote	2		94		40		NO VIVENAS 00
8. Observación						Indicar si la Comisión tiene el ejercicio nuevo NIVEL 00	10. Firma del Gerente

ELA VALIDACION

Totales	200	\$ 57.227.614	6.317.41 m2	\$ 17.189.264			39.00%	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m2	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m2 (índice 3)	17. % Cuota Inicial/ Final	18. Tipo de vivienda sección SIVLV
32	801.3	22.000.000	21.700	71.942	21.140.686	8.854	30.00%	VIS
33	801.4	20.000.000	20.940	80.446	21.408.839	9.396	30.00%	VIS
34	801.5	10.222.100	20.940	97.297	21.733.162	8.861	30.00%	NO VIVENAS
35	801.6	20.000.000	20.940	80.902	22.002.836	7.941	30.00%	VIS
36	801.7	21.000.000	20.940	94.576	22.318.088	9.175	30.00%	VIS
37	801.8	20.000.000	20.940	91.342	22.622.561	8.861	30.00%	VIS
38	801.9	21.000.000	20.940	93.639	22.934.692	9.084	30.00%	VIS
39	801.10	20.000.000	20.940	92.229	23.242.120	8.950	30.00%	VIS
40	801.11	20.000.000	20.940	91.722	23.547.861	8.898	30.00%	VIS
41	801.12	21.000.000	20.940	100.412	23.882.566	9.452	30.00%	NO VIVENAS
42	801.13	20.000.000	20.940	79.521	24.147.637	7.780	30.00%	VIS
43	801.14	20.000.000	20.940	70.165	24.381.522	7.915	30.00%	VIS
44	801.15	20.000.000	20.940	66.613	24.603.564	7.607	30.00%	VIS
45	801.16	20.000.000	20.940	65.152	24.820.737	7.607	30.00%	VIS
46	801.17	20.000.000	20.940	78.262	25.081.612	6.359	30.00%	VIS
47	801.18	20.000.000	20.940	74.559	25.330.142	6.243	30.00%	VIS
48	801.19	20.000.000	20.940	77.218	25.587.535	6.028	30.00%	VIS
49	801.20	10.100.000	20.940	71.135	25.824.651	6.225	30.00%	VIS
50	801.21	20.000.000	20.940	73.523	26.069.726	6.213	30.00%	VIS
51	801.22	20.000.000	20.940	79.444	26.334.539	7.409	30.00%	VIS
52	801.23	20.000.000	20.940	96.332	26.655.845	11.505	30.00%	NO VIVENAS
53	801.24	20.000.000	20.940	98.332	26.975.750	11.505	30.00%	NO VIVENAS
54	801.25	20.000.000	20.940	107.737	27.335.872	9.812	30.00%	NO VIVENAS
55	801.26	20.000.000	20.940	83.982	27.615.812	8.243	30.00%	VIS
56	801.27	10.000.000	20.940	97.196	27.939.739	9.429	30.00%	NO VIVENAS
57	801.28	20.000.000	20.940	101.143	28.276.912	9.812	30.00%	NO VIVENAS
58	801.29	20.000.000	20.940	97.310	28.601.309	9.440	30.00%	NO VIVENAS

 MINISTERIO DE VIVIENDA DE BOGOTÁ D.C. SISTEMA DE GESTIÓN	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	FECHA: 03/12/2014 CÓDIGO: PAV-2014 VERSIÓN: 0
--	---	--

ANEXO DE VENTAS

-Cierre en los COFE-

Decreto 280 de 2006, Artículo 1º, literal e) del anexo I, Decreto 19 de 2010, artículo 10, punto c)

1. Fecha elaboración 2015-09-25	2. Solicitante: EDIFICADORA UNICOLUSCO SAS	3. Nombre del proyecto de Vivienda: EDIFICIO UNICOLUSCO					
4. Datos estadísticos:		5. Precio m2 \$	6. Área m2	7. Precio m2 \$	8. Valor vivienda en GVMLV	9. Año al que proyecta la entrega	10. Valor GVMLV proyectado para el año de entrega
Valor máx/m2	675.000	36,00	22.897	82.000	5.10.000	2027	8.100.000
Valor m2/min	160.542	27,03	5.518	69.19			10.000.000
Cantidad VIVIENDAS por tipo	2		96	94	43		56
9. Observación:							
11. Firma del Relator							
Indicar si las observaciones se apoyan en la RVMV							
SI							

PLA VALIDACIÓN

Total	200	\$ 37.297.814	8.517,41 m ²	\$ 17.159.234			30,00%
ITM:	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda m2 \$	13. Área Construida m ²	14. Costo total m2 \$	15. Precio vivienda promediada en m2 \$	16. Precio vivienda por m2 (\$/m ²)	17. % Costo total / Precio
100	700 2	385.144.203	10.884,00	92.923	28.911.054	9.017	30,00%
110	709 5	301.160.000	8.439,00	99.648	29.243.214	9.887	30,00%
111	710 6	261.862.012	10.411,00	87.568	29.535.107	8.243	30,00%
112	711 8	261.26.011,00	14.115,00	92.762	29.844.315	9.052	30,00%
113	712 5	700.860.078	28.031,00	70.999	30.080.979	8.009	30,00%
114	713 2	204.303.512	28.131,00	76.375	30.335.583	8.722	30,00%
115	714 4	212.745.629	28.241,00	75.821	30.588.289	8.852	30,00%
116	715 2	240.212.018	21.211,00	77.410	30.846.332	8.266	30,00%
117	716 4	162.458.025	16.191,00	57.747	31.038.821	6.384	30,00%
118	717 5	100.647.124	26.831,00	48.163	31.199.363	5.589	30,00%
119	718 6	100.232.124	26.311,00	48.163	31.359.905	5.569	30,00%
120	719 3	115.659.080	26.841,00	70.701	31.585.574	7.698	30,00%
121	720 1	313.140.204	21.241,00	93.055	31.905.757	8.679	30,00%
122	721 8	211.176.765	21.971,00	78.413	32.167.132	9.365	30,00%
123	722 5	238.028.304	27.211,00	70.986	32.403.759	8.478	30,00%
124	723 2	140.161.262	15.801,00	104.359	32.751.522	9.504	30,00%
125	724 3	118.571.364	23.081,00	95.873	33.071.198	9.410	30,00%
126	725 5	100.028.347	14.351,00	87.192	33.361.636	8.469	30,00%
127	726 3	100.515.102	14.031,00	97.972	33.688.410	9.504	30,00%
128	727 6	100.339.887	14.551,00	97.002	34.011.749	9.410	30,00%
129	728 3	100.470.827	14.331,00	97.943	34.338.227	9.504	30,00%
130	729 5	100.470.820	14.331,00	97.972	34.664.800	9.504	30,00%
131	730 3	201.821.608	18.471,00	105.588	35.016.752	9.939	30,00%
132	731 5	210.408.667	24.181,00	81.137	35.287.209	7.917	30,00%
133	732 3	210.336.142	26.181,00	83.520	35.565.609	9.421	30,00%
134	733 6	201.729.788	26.181,00	74.319	35.813.339	8.487	30,00%
135	734 2	200.715.225	26.181,00	73.439	36.059.134	8.574	30,00%

 MINISTERIO DE VIVIENDA, DESARROLLO SUSTENTABLE Y TERRITORIO	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA								TD.M. 061804 10110 1000-00-01 Vivienda 06	
	PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS									
	ANEXO DE VENTA:									
	Censo de 2005 al 2008, Núm. 1. Vivienda / Anexo 7, Anexo C, Decreto 2 de 2012, art. 1o, inciso C									

1. Fecha elaboración 2008-agosto-10		2. Subsistema: ESTÁNDAR UNICO CLASES BÁSICAS		3. Nombre del proyecto de Vivienda: ESTÁNDAR UNICO CLASES		4. Datos estadísticos		Precio m2 \$	Área m2	Precio m2 \$/m2	5. Valor Vivienda en BIVILV	6. Precio mínimo [1] garaje simple m2 \$/m2	7. Año al que proyecta la entrega	8. Vta. or BIVILV proyectada para el año entrega
Valor maximo	871.988	26.60	22.697	375.90	\$ 10.000	2027								\$ 1.250.000
Valor minimo	103.542	27.03	3.560	32.19										
Cantidad VIV ENDA/B por Edo.	18*	2	94											
S Observación														
PLA VALUACION										Indicador de Comportamiento en acuerdo con la RAY		SI		
Totales	200	\$ 57.297.614	9.317.41 m2	\$ 17.168.284										31.00%
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda m2 \$	13. Área Construida m2	14. Cuota Total m2 \$	15. Precio vivienda acumulado m2 \$	16. Precio Vivienda por mt2 (índice 3)	17. % Cuota inicial/ Precio	18. Tipo de vivienda según BIVILV						
136	812.3	247.873.03	3.621.72	79.486	36.323.087	8.489	30.00%	VIS						
137	813.5	247.715.03	3.621.72	79.414	36.587.800	8.780	30.00%	VIS						
138	813.6	247.715.03	3.621.72	85.538	36.872.928	9.890	30.00%	VIS						
139	813.5	247.361.93	3.621.72	76.789	37.126.691	8.876	30.00%	VIS						
140	813.3	247.361.93	3.621.72	75.628	37.380.983	8.448	30.00%	VIS						
141	813.5	247.361.93	3.621.72	101.046	37.717.804	9.424	30.00%	NO VIP/VIS						
142	813.5	247.361.93	3.621.72	74.424	37.965.683	8.889	30.00%	VIS						
143	813.3	247.423.93	3.621.72	52.080	38.139.415	6.218	30.00%	VIS						
144	813.5	247.361.93	3.621.72	101.007	38.476.106	9.199	30.00%	NO VIP/VIS						
145	813.5	247.361.93	3.621.72	107.755	38.835.290	10.577	30.00%	NO VIP/VIS						
146	813.3	247.361.93	3.621.72	110.660	39.204.156	10.735	30.00%	NO VIP/VIS						
147	813.5	247.361.93	3.621.72	80.880	39.473.021	7.825	30.00%	VIS						
148	813.3	247.361.93	3.621.72	107.413	39.831.065	10.420	30.00%	NO VIP/VIS						
149	813.5	247.361.93	3.621.72	110.827	40.199.823	10.735	30.00%	NO VIP/VIS						
150	813.3	247.361.93	3.621.72	105.285	40.550.706	10.212	30.00%	NO VIP/VIS						
151	813.5	247.361.93	3.621.72	110.696	40.919.691	10.420	30.00%	NO VIP/VIS						
152	813.5	247.423.93	3.621.72	91.218	41.223.752	8.901	30.00%	VIS						
153	813.5	247.423.93	3.621.72	76.119	41.484.149	8.812	30.00%	VIS						
154	813.3	247.361.93	3.621.72	76.736	41.739.933	8.763	30.00%	VIS						
155	813.5	247.361.93	3.621.72	73.896	41.986.585	8.639	30.00%	VIS						
156	813.5	247.361.93	3.621.72	83.174	42.263.833	8.883	30.00%	VIS						
157	813.5	247.361.93	3.621.72	82.586	42.539.120	9.131	30.00%	VIS						
158	813.5	247.361.93	3.621.72	86.932	42.828.895	10.051	30.00%	VIS						
159	813.5	247.361.93	3.621.72	79.991	43.095.530	9.249	30.00%	VIS						
160	813.5	247.361.93	3.621.72	79.721	43.361.266	9.905	30.00%	VIS						
161	813.5	247.361.93	3.621.72	102.628	43.704.028	9.590	30.00%	NO VIP/VIS						
162	813.5	247.361.93	3.621.72	110.659	44.072.690	10.078	30.00%	NO VIP/VIS						



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

PC-DMI
09112014
12:45:00
FM05-F01B1
VER005
E

ANSWER-VERB
-ANSWER (S)

Decreto 2740, de 2006. R. Sandoval, Presidente y Antonio T. Gómez, Vice. Decreto 25 de 2010, artículo 10. Bienes



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

FECHA:
20/10/2014
CÓDIGO:
PM05-FO121
VERSIÓN:
3

MÉS DE HORAS
- 0 horas 2014

Decreto 270 de 2008. Artículos 1, litera c) y Artículo 7, literal c). Decreto 12 de 2012. Artículo 165, literal d).

1. Fecha elaboración: 2015-sept-22	2. Solicitante: EDIFICATORIA UNICO CIRCO SAS	3. Nombre del proyecto de Vivienda: CIRCO UNICO QRCO						
4. Datos contractuales	Precio m2x \$.	Área m ²	Precio m2x \$ / m ²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garantía simple miles \$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega	
Valor m2xImmo	675.806	38,03	22.897	315.50	\$ 10.000	2027	\$ 1.800.000	
Valor mínimo	180.542	27,03	6.559	89.18				
Cantidad VMENIAS por tipo	2		14		43		55	
9. Observación:						10. Precio del Referencia:		
						Indicar el precio de referencia o apoyo económico	SI	
FILA VALIDACIÓN						30,00%		
Total	200	\$ 57.297.614	6.317,41 m ²	\$ 17.183.284				
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$.	13. Área Construida m ²	14. Cuenta Inicial miles \$	15. Precio Vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m ² (miles \$)	17. % Cuenta Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
190	121	448.591.961	31.26 m ²	134.569	53.637.150	14.442	30,00%	NO VIP/VIS
191	122	619.06.760	20.81 m ²	202.772	54.313.056	22.897	30,00%	NO VIP/VIS
192	123	74.637.787	20.80 m ²	103.772	54.658.964	11.718	30,00%	NO VIP/VIS
193	124	37.682.711	21.00 m ²	104.957	55.008.821	11.264	30,00%	NO VIP/VIS
194	125	153.536.210	20.80 m ²	105.992	55.362.128	11.858	30,00%	NO VIP/VIS
195	126	210.196.271	20.80 m ²	98.149	55.682.623	11.226	30,00%	NO VIP/VIS
196	127	106.724.987	31.21 m ²	73.898	55.928.950	7.883	30,00%	VIS
197	128	229.431.750	20.80 m ²	97.021	56.252.352	10.726	30,00%	NO VIP/VIS
198	129	208.06.711	20.80 m ²	110.430	56.620.450	12.768	30,00%	NO VIP/VIS
199	130	210.196.190	20.80 m ²	106.129	56.974.212	12.271	30,00%	NO VIP/VIS
200	131	104.957.387	20.80 m ²	97.021	57.297.614	10.726	30,00%	NO VIP/VIS

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. REPARTO DE HABITAT	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA ESPECIFICACIONES TÉCNICAS RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA EL ANUNCIO Y/O ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA		FECHA: 11-10-2024 CÓDIGO: PM05-F0124 VERSIÓN: 7
--	--	--	---

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: EDIFICIO UNIKUE CUBICO 6K
ESTRATO: 3 **Nº de unidades vivienda:** 200
DIRECCIÓN: CALLE 68 #13-84
CONSTRUCTORA: EDIFICADORA UNIKUE CUBICO SAS
FECHA (dd-mm-aa): 18/09/2025

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO**2.1. ¿El proyecto goza por las incentivos del decreto 582 del 2023?**

En caso de responder "sí" a la pregunta anterior indique si dentro de su sistema de certificación evalúate el caso teniendo en cuenta el cumplimiento de los incentivos mencionados.

 SÍ NO**2.2. ¿La edificación está ubicada en el Mapa IEC-U-8.2 ÁREAS DE ACTIVIDAD Y USOS DEL SUELO en zonas de la ciudad correspondientes a Grandes Servicios Metropolitanos, Estructuras Receptivas de Actividad Económica, Recintos Receptivos de Vivienda, Fondo Social sobre corredores viales cuyo nivel de ruido ambiental durante el período nocturno sea superior a 75.1 dB(A) de acuerdo con el Mapa Estratégico de Ruido (MER)?** SÍ NO**2.3. ¿El predio se encuentra íntegramente en la zona influencia indirecta del aeropuerto?**

En caso de responder si, se debe poseer un estatuto vecinal específico, que garantice el control de ruidos por los vecinos, garantizando que el nivel de ruido de fondo (Laf) en las habitaciones, no supere los valores dados por la curva NC-35.

 SÍ NO**2.4. ¿El predio se encuentra íntegramente o totalmente en las siguientes áreas de influencia?**

- 500 metros corridos desde los bordes de las Reservas Distritales de Manzana.
- 500 metros corridos desde los bordes de la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá.
- 500 metros corridos desde los bordes de los Parques Distritales Ecológicos de Manzana.

 SÍ NO**2.5. ¿El predio se encuentra en una zona categorizada de anexión Alta y Media en el siguiente mapa "CU-2.2.14 Anexión por urbanamiento en suelo urbano y de expansión"?** SÍ NO**2.6. ¿El volumen por planta (20%) del preparamado de los materiales (sin incluir mano de obra y equipo), cumple con uno o varios de los siguientes criterios?**

Selección de qué tipos:

* Materiales producidos por empresas catalogadas como Negocios Verdes según el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.

* Materiales primaria extraída en un radio de 50 km teniendo cuenta dentro el proyecto.

* Productos o Materiales que cuentan con el Sello Ambiental Colombiano (SAC).

* Materiales con contenidos reciclados por consumo y post consumo.

* Pinturas 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 proceso.

* Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO14025 en proceso autorizadas.

* Materiales que cuentan con Análisis de Ciclo de Vida al menos con alcance Corte a Puerto de acuerdo con la ISO 14044.

* Materiales que cumplen estándares sociales y ambientales tipo: Reporte GRI, B Corp, Empresa RIC, ISO 14001, ISO 26000 o en el marco de iniciativas tipo Pacto Global, Principios de manejo sostenible OCDE, Net Zero Cobalt Trading Commitment entre otros.

2.7. CIMENTACIÓN

Descripción técnica y materiales utilizados:

etapas y al menos 20 y 55 metros de profundidad, soportando de éstos en los cuales se apoyan las columnas y servirán de sujeción transversal de cargas hacia el piso, una plana de cimentación de

2.8. PILETAS

SÍ NO Tipo de pila que se utilizó:

Pileta que trabaja por flexión con profundidad entre 20 y 55 metros y ancho media diámetro de 2.0x1, 0.7x1 y 0.6x0.75 mts.

2.9. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:
Estructura convencional o prefabricada; se usaron sistemas de Concreto reforzado los cuales remplazan las vigas en concreto reforzado.

2.10. MAMPOSTERÍA**2.10.1. LADRILLO A LA VISTA**

SI NO Tipo de ladrillo y localización:

Se usaron ladrillo para construcción seca o ensilar en los fachadas

2.10.2. BLOQUE

SI NO Tipo de bloques y localización:

La conformación de las diferentes áreas del edificio se realiza con bloques en seco.⁴⁵

2.10.3. OTRAS DIVISIONES

SI NO Tipo de división y localización:

2.11. PAÑETES

En caso en que se proyecten paños que no sean puentes describa su acabado final o si coincide de SI y localización:

La mayoría de los paños llevan paños con revestimientos, los cuales son definidos como contrario a la vista, llevan pintura tipo I o similar.

2.12. VENTANERÍA

ALUMINIO
P.V.C.

SI
 NO

SI
 NO

LAMINA COLD ROLLED
OTRA

SI NO
 SI Crédit

Describir el tipo de ventanas a utilizar en las habitaciones (especificar vidrio y marco):

Marco en aluminio y vidrio

Espesor del vidrio:

Atm.

2.13. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:

Las fachadas son en ladrillo para fábrica, arena seca o ensilar, varillaje en aluminio y vidrio

2.14. PISOS ÁREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:

Piso en cerámico

2.15. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:

Cielo Verde

SI NO

Porcentaje del área de cubierta útil

80%

2.16. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:

Tendera en cerámico refacienda, sin acabado de concreto a la vista

2.17. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:

Comienzo en carpintería metálica con puerta tipo corrediza

2.18. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:

Tanques de agua en concreto reforzado impermeabilizado con membrana en PVC

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 drenajes"

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 mamíferos de la Secretaría Distrital de Ambiente⁴⁶

SI NO

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

			Características:
3.1. ASCENSOR	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> SI	DOS ASCENSORES
3.2. VÍDEO CÁMARAS	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> NO	SISTEMA CERRADO DE TV
3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> NO	EN PUERTAS DE INGRESO VEHICULAR Y PEATONAL.
3.4. PARQUE INFANTIL	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
3.5. SALÓN COMUNAL	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> NO	UN SALÓN DESTINADO A LA COMUNIDAD
3.6. GIMNASIO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> NO	EL GIMNASIO SE ENTREGA CON ACABADOS Y DOTADO
3.7. SAUNA	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
3.8. TURCOS	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
3.9. PISCINA	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
3.10. PARQUEO MENOSVALIDOS	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	SEGÚN LAS NORMAS VIGENTES
3.11. PARQUEO VISITANTES	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	SEGÚN LAS NORMAS VIGENTES
3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> NO	DE SUPLENCIA TOTAL
3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	SEGÚN LAS NORMAS EXIGIDAS POR LAS EMPRESAS PRESTADORAS DEL SERVICIO

4. ESPECIFICACIONES DE LAS ÁREAS PRIVADAS

4.1. CALIDAD DEL AIRE: ¿Todas las operaciones despedidas se ventilen 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 lo modifique e SI NO sustituya

4.2. CONFORT TÉRMICO: ¿En los muros exteriores de fachadas internas y exteriores se garantiza una transmisión SI NO térmica menor o igual a 2.5 W/m²K?

4.3. CONFORT ACÚSTICO: ¿Se garantiza que en el interior de las habitaciones de los viviendas no excede un nivel inferior a SI NO igual a la curva NC 35?

4.4. CARPINTERÍA

4.4.1. CLOSET	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Características y materiales a utilizar: Se entregan closets en maderas con acabados tipo madera.
---------------	--	-----------------------------	--

4.4.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Características y materiales a utilizar: Puertas en madera tipo madera con cerámica.
---	--	-----------------------------	---

4.4.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL.			Características y materiales a utilizar: Puerta metálica tipo madera con chapado digital
-------------------------------------	--	--	---

4.5. ACABADOS PISOS			Materiales a utilizar:
4.5.1. ZONAS SOCIALES			pvc
4.5.2. HALLS			pocelánico
4.5.3. HABITACIONES			pvc
4.5.4. COCINAS			pvc
4.5.5. PATIOS			pvc

4.6. ACABADOS MUROS EXTERIORES			Materiales a utilizar:
Ladrillo a la vista, y acabados en pintura sobre yeso			

4.7. ACABADOS MUROS			Materiales a utilizar:
4.7.1. ZONAS SOCIALES			Revestimiento y pintura a base resina
4.7.2. HABITACIONES			Revestimiento y pintura a base resina
4.7.3. COCINAS			Revestimiento y pintura a base resina
4.7.4. PATIOS			Revestimiento y pintura a base resina

4.8. COCINAS			Características:
4.8.1. HORNO	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Horno tradicional para cocinar
4.8.2. ESTUFA	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Estufa de dos puestos
4.8.3. MUEBLES	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	muebles en melamina en rústico
4.8.4. MESÓN	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	mesón en piedra sintética
4.8.5. CALENTADOR	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Sistema de Calorías
4.8.6. LAVADERO	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	

4.8.7. TRES (3) CANECAS CADA UNA DE 20 LITROS PARA SEPARACIÓN DE RESIDUOS INCORPORADOS EN SOLUCIÓN SI NO

4.5. BANOS			Característica		
4.5.1. MUEBLE	<input checked="" type="checkbox"/>	SI	<input type="checkbox"/> NO	Muebles en madera en su Pieza en cerámica o similar	
4.5.2. ENCIMERA PISO	<input checked="" type="checkbox"/>	SI	<input type="checkbox"/> NO	Encimera en cerámica o similar	
4.5.3. ENCIMERA PARED	<input checked="" type="checkbox"/>	SI	<input type="checkbox"/> NO	Encimera de ladrillo en vidrio	
4.5.4. DIVISIÓN BANCO	<input checked="" type="checkbox"/>	SI	<input type="checkbox"/> NO	Espejo atrás del lavamanos	
4.5.5. ESPEJO	<input type="checkbox"/>	SI	<input type="checkbox"/> NO	Detalle del espejo Litros por Descarga	
4.5.6. SANITARIO AHORRADOR	<input checked="" type="checkbox"/>	SI	<input type="checkbox"/> NO	Litros 3 y 6 litros	
4.5.7. GRIFERIA LAVAMANOS AHORRADOR	<input checked="" type="checkbox"/>	SI	<input type="checkbox"/> NO	Detalle del consumo Litros por Minuto a 30 PSL	
4.5.8. GRIFERIA LAVAPLATOS AHORRADOR	<input checked="" type="checkbox"/>	SI	<input type="checkbox"/> NO	Litros 5,5 litros	
4.5.9. DUCHA AHORRADORA	<input type="checkbox"/>	SI	<input type="checkbox"/> NO	Detalle del consumo Litros por Minuto a 30 PSL	
4.6. ILUMINACION					
4.6.1. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS INTERIORES	<input checked="" type="checkbox"/>	SI	<input type="checkbox"/> NO	Iluminación tipo led según diseño	
4.6.2. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS EXTERIORES	<input checked="" type="checkbox"/>	SI	<input type="checkbox"/> NO	Iluminación tipo led según diseño	
4.6.3. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS COMUNES	<input checked="" type="checkbox"/>	SI	<input type="checkbox"/> NO	Iluminación tipo led según diseño	
4.6.4. ILUMINACION TIPO LED EN CIRCULACIONES Y PARQUEADEROS	<input checked="" type="checkbox"/>	SI	<input type="checkbox"/> NO	Iluminación tipo led según diseño	
4.6.5. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACION EN ZONAS COMUNES	<input checked="" type="checkbox"/>	SI	<input type="checkbox"/> NO	Temperador	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
4.6.6. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACION EN CIRCULACIONES	<input checked="" type="checkbox"/>	SI	<input type="checkbox"/> NO	Sensor	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
4.6.7. SISTEMA DE CONTROL DE ILUMINACION EN ZONAS EXTERIORES Y PARQUEADEROS	<input checked="" type="checkbox"/>	SI	<input type="checkbox"/> NO	Temperador	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
4.7. ILUMINACION NATURAL					
(Completa con el capitulo al 0.2.3 de RUTTIPAP para los espacios regulados en capitulo 0)					
4.7.1. HABITACION	<input checked="" type="checkbox"/>	SI	<input type="checkbox"/> NO	Característica	
4.7.2. ESTUDIO	<input checked="" type="checkbox"/>	SI	<input type="checkbox"/> NO		
4.7.3. ZONA SOCIAL	<input checked="" type="checkbox"/>	SI	<input type="checkbox"/> NO		

NOTA: Este formulario debe ser diligenciado exclusivamente sin dejar ningún espacio en blanco y debe ser expuesto al público en la sala de ventas. En el caso de existir más de una especificación, cada céder se adjuntarán uno de presentar las ventas bajo las nuevas condiciones, más lo cual es necesario que se relacionen las unidades que se venderán con las anteriores especificaciones y se indiquen las mismas especificaciones ante la DIRECCIÓN DISTRITAL DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA.

Se pide que este formato sea servido en cuenta para la Subdirección de Inspección y Control de Vivienda, cuando se comprueben desajustamientos de calidad y/o eficiencia energética.

En ningún momento este formulario constituye una aprobación por parte de la DIRECCIÓN DISTRITAL DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA y no exime al comprador y/o ensajador 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 1999.



Firma representante legal o persona natural

	CURADORA URBANA No. 5 - Bogotá D.C.			No. de Radicación: 11001-5-23-2308 Radicado SNR 11001-5-23-1264	
ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO					
Acto Administrativo No.		11001-5-24-0817		Fecha de Radicación: 29-sep.-2023	
FECHA DE EXPEDICIÓN:	FECHA DE EJECUTORIA:	VIGENCIA:	02 JUL 2027	Fecha Devida Firma: 29-sep.-2023	PÁGINA:
16-abr.-2024	02 JUL 2024				1
<p>LA CURADORA URBANA NO. 5 DE BOGOTÁ D.C. ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO, en ejercicio de las facultades que le confieren la Ley 388 de 1997 y 810 de 2005, el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Decreto Distrital 345 de 2021, y</p> <p style="text-align: center;">CONSIDERANDO</p> <p>1. SOLICITANTE(S) que la Sociedad INVERSIONES CAMPO URBANO SAS NIT 901745351-6 Representante Legal FATIMA PATRICIA URBANO PALACIOS CC 36751164 , INVERSIONES GRS SAS CC 901749323, solicitud Licencia de Construcción en lo(s) modelo(s) de Obra Nueva, Demolición Total, Cerramiento en el (los) predio(s) urbano(s) ubicado(s) en la dirección AC 68 19 84 Actual con Chip(s); AAA008NSN y Matrícula(s) Inmobiliaria(s) SDCS29452; Urbanización: GONZALEZ GOODMAN; Manzana: A lote(s) 10.11,12.13;14 y 15.</p> <p>2. MARCO NORMATIVO: Que en los planes y documentos presentados se ha verificado el cumplimiento de las normas urbanísticas arquitectónicas y de sismorriesma vigentes según el siguiente marco normativo:</p> <p>DECRETO: POI-Dec 555/2021</p> <p>ÁREA ACTIVIDAD: ESTRUCTURANTE</p> <p>TRATAMIENTO: RENOVACIÓN</p> <p>EN PESO: REMOCIÓN EN MASA Baja</p> <p>3. COMUNICACIÓN VECINOS: Que mediante comunicados escritos enviados por correo certificado, se cumplió con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.</p> <p>4. VALLA: Que reposan en el expediente los siguientes fotografías de la fachada de la valla en el predio objeto de lo solicitado en la cual se advierte la fachada sobre la indicación del trámite, indicando los considerables básicos del proyecto, de conformidad con lo establecido en el párrafo 1º del artículo 2.3.4.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.</p> <p>5. CONSTRUCCIÓN EN FASE: Que ningún terreno interesado se construyó en parte.</p> <p>6. PAGOS: Que el licenciatario cumplió los pagos requeridos para la expedición de presente Acto Administrativo, acorde con lo establecido en el artículo 2.2.6.8.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015.</p>					

RESUELVE

ARTÍCULO 1. Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en lo(s) modelo(s) de OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL, CERRAMIENTO en el predio urbano, estrato: 3 localizado en la dirección AC 68 19 84 Actual - Chip:AAA008NSN y Matrícula Inmobiliaria:SDCS29452 de la localidad de Bosa, Unidades para uno (1) edificación en doce (12) pisos con diferentes niveles, y dos (2) sótanos; edificación destinada al uso Residencial - Colectiva con docientos (200) unidades habitacionales y setenta (70) locales con uso de Comercio y Servicios Básicos Tipo I. Cuenta con cuarenta y seis (47) cupos de estacionamientos de los cuales uno (1) cumple condiciones para personas de movilidad reducida y diez (10) se destinan a vehículo 0 emisiones; cuenta con docientos cuatro (204) cupos de vehículos de micro movilidad (patinetas) y 14 depósitos.

ARTÍCULO 2. Titulares En Calidad de Propietario INVERSIONES CAMPO URBANO SAS NIT 901745351-6 Representante Legal FATIMA PATRICIA URBANO PALACIOS CC 36751164 / Propietaria INVERSIONES GRS SAS CC 901749323 Representante Legal ANDRES GOMEZ SARUDO CC 7952813

ARTÍCULO 3: Profesionales Responsables

Profesión	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	Responsabilidades	Matrícula Profesional
Gerente	ALFONSO URIBE SARINA	Cédula Ciudadanía 72154597	Cuentacuentas	25260-30485
Arquitecto	ANDRES GOMEZ SARUDO	Cédula Ciudadanía 7952813	Arquitecto Proyectista	25100-44847
Ingeniero	JHONNY ALEXANDER ALARCÓN GARCIA	Cédula Ciudadanía 7977483	Constructor Responsable / Gerador Dem. No. 47	25260-342922
Ingeniero	SEBASTIAN ANDRES PAULUS GUEVARA	Cédula Ciudadanía 7924101	Técnico Independiente	25260-14487
Ingeniero	RICARDO OSWALDO LATORRE ULLOA	Cédula Ciudadanía 79154904	Despacho T.E.P.	25260-122506

ARTÍCULO 4 Características del Proyecto

4.1 Nombre del Proyecto: UNICO CUBICO 45		4.2 Edificio: 3	
DESCRIPCIÓN USO	ESCALA	NO. UNIDADES	4.3 Usos:
COMERCIO Y SERVICIOS - COMERCIO Y SERVICIOS BÁSICOS	TPO 1	7	NO SE EXIGE
RESIDENCIAL - COLECTIVA	No Aplica	200	NO SE EXIGE
Sistema: Loteo Individuo	Total	207	4.4 Estacionamientos:
			Depósitos: 14
			Motos: 0
			Micromovilidad: 204
			Cero Emisiones: 10
			Carga y Des.: 0

4.5 Cuadro de Áreas		ÁREAS CONSTRUIDAS	
TIPO	100%	USO	Área Neta
SOTANOS	194.58	VIVIENDA	8.098.95
SEMI SOTANO	0	Comercio	0.00
PRIMER PISO	459.43	CRC/SERV	0.00
SEGUNDOS PISOS	5874.85	INSTIT/DOCAC	0.00
LIBRE PRIMER PISO	341.37	INDUSTRIA	0.00
TOTAL CONSTRUIDO:	8529.07	TOTAL INTERV.	8.529.07
		GEST ANT	0
VIVIENDA NO VIB/VIF	No. Unidades:	Área (m2)	VIVIENDA VIB
VIVIENDA VIF	No. Unidades:	Área (m2)	No. Unidades:
CARGAS VIF	No. Unidades:	Área (m2)	CARGAS VIF
			Unidades:
			Área (m2):
			Las cifras registradas salen incluidas dentro del total del área y unidades de vivienda del proyecto.

4.6.1 Volumetría		4.6.2 Elementos relacionados con Espacio Público		4.6.3 Biología y Aislamiento	
NO PISOS HABITABLES	12	ANTESAZÓN		TIPOLOGIA	ABSLADA
ALTURA MAX EN METROS	51.38	NO APILA POR AC 88 Y CLARA		ABSLAMIENTO	METROS
SOTANOS	3	NO APILA POR RR 20		POSTERIOR	7.00 x 12.00
SEMI/SOTANO	NO PLANTEA	CERRAMIENTO		4.6.4 Equipamiento Comunal Privado	TIEMPO
NO. EDIFICIOS		ALTURAS APILA/CANT-JANZON mts.8		DESTINACION	%
PISO NO HABITABLE	No	VOLADIZO		ZONAS RECREATIVAS	M2.
AREA BAJO CUBIERTA NO.	No	NO APILA		SERVICIOS COMUNALES	35.74
		0.60 MTS POR RR 20		ESTAC. ADICIONALES	344.71
4.6.5 Índices		DIMENSION DE RETROCESOS			
ÍNDICE DE OCUPACIÓN	NO APILA	CONT. FONIAS VERDES O	0.00		
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	4.95	ESTACOS FUEGOS			
4.6.6 Estructuras					
TIPO DE CIMENTACIÓN	Piso+Platos	TPO DE ESTRUCTURA	Combinado		
MÉTODO DE DISEÑO	Resistencia Ultima	GRADO ELEM. NO EST.	Bajo		
FUERZA HORIZ EQUIVALENTE	No	MODAL	No		
OTROS					

ARTÍCULO 5. Documentos: Inciso parte final del Acto Administrativo Proyecto Arquitectónico (PA) / Anteproyecto aprobado por IDPC (AP) / Estudios de Suelos (ES) / Memoria de Cálculo (MC) / Mecánica Estructural (ME) / Informe Ing. Rev. Independiente (IR) / Certificación Ing. Rev. Independiente (CI)

ARTÍCULO 4. Vigencia y Prórrogas: Las licencias tendrán una vigencia máxima de treinta y seis (36) meses desde el 17/03/21 prorrogables por una sola vez por un plazo igual al de doce (12) meses contados a partir de la fecha de su ejecución.

ARTÍCULO 7. Reclamos: - Área del predio según Número de propiedad y linderos del proyecto según matrícula catastral. - Cuenta con Resolución 460 del 04/11/2023 del IDPC tener la cumplimentado una solicitud de intervención para el inmueble ubicado en la Avenida Cola Al No. 18-84 de la ciudad de Bogotá, D.C. El inmueble presenta lo siguiente de acuerdo con el artículo 246 del Decreto primario 555 de 2021, registrando que el uso de Comercio y Servicios Básicos Tipo I corresponde a bajo impacto ambiental. - Se ocupan 57.86 ML, 23.7 ML, 32.45 ML, 44.82 ML y 90.31 ML de construcción en área de Terrenos de la edificación y de 12.01 ML en área de aislamiento posterior. - Ver sector de observaciones en Plano arquitectónico N° 17/9 - Cuenta con Oficio N° de Proyecto 1879466 emitido por SDI de fecha 09/03/22 sobre anchos de vías. - Cuenta con Oficio N° 537815480 emitido por ENEL de fecha 17/12/23 sobre afectación por líneas de Alta Tensión. - Reponen en el expediente oficios de responsabilidad del Constructor, dando cumplimiento a la Resolución N° 90208 de 2015 sobre distancias mínimas de seguridad establecidas en el RENIE y a la Resolución N° 4262 de 2013 y sus modificaciones, sobre los normas RENIE. - El proyecto cumple con las normas para accesibilidad y movilidad de personas con movilidad reducida según el Decreto 1538 de 2005 y demás normas vigentes sobre la materia compiladas en el Decreto Nacional 1077 de 2015. El responsabilidad del Constructor implementar las medidas y obras correspondientes para su cumplimiento en el proyecto establecido. - De acuerdo con lo establecido en el artículo 181 del Decreto Nacional 112 de 2013, no es exigible el cobro de participación en la plaza, toda vez que a la fecha de expedición no se encuentra inscrita la respectiva instalación en el folio de propiedad inmobiliaria del predio. - Acreditan el pago compensatorio en dinero por concepto de los perjuicios generados por la norma de edificabilidad según lo establecido en el artículo 17 de la Ley 1154 de 2007, la cual establece que el pago compensatorio en dinero por concepto de la edificación adicional debe ser destinado a la ejecución de mejoras urbanísticas de carácter local de espacio público, como contraprestación de los perjuicios establecidos en el artículo 317 del Decreto 555 de diciembre 29 de 2021, cuyo valor fue liquidado por la Secretaría Distrital de Planeación mediante Resolución N° 2332654 de fecha 12 de marzo de 2024. El pago será certificado por la Secretaría Distrital de Hacienda. - El pago compensatorio en dinero por concepto de la obligación urbanística de alta tensión para el RENIE, y el pago compensatorio en dinero por concepto de la edificación adicional según lo establecido en el artículo 317 del Decreto 555 de diciembre 29 de 2021, cuyo valor fue liquidado por el Instituto de Desarrollo Urbano Medellín. Resolucion N° 575 de fecha 18 de marzo de 2023 por un valor de \$84.146.139. - Requiere supervisión técnica de conformidad con la Ley 1796 del 13 de julio de 2016. Trámite INSP-10 y Decreto nacional 1203 de 2017. Presentar no. de licencia independiente de acuerdo con la ejecución de los elementos estructurales y no estructurales redactado por el ingeniero civil Luis Ángel Andrés Pineda Guevara con matrícula profesional M-15002-144857 CN3, de acuerdo con lo establecido en el artículo 46 Avis del Decreto 945 del 05 de junio de 2017 que modifica parcialmente la INSP-10, reglamentada por la Ley 1796 del 13 de julio de 2016 y Decreto 1203 del 12 de julio de 2017. Presentar certificación suscrita por el constructor responsable en el trámite de garantizar el cumplimiento de la totalidad de los requisitos establecidos en los artículos 17 y 18 del INSP-10 sobre el proyecto en particular, además del cumplimiento de los requisitos de recuperación y verificación de las especificaciones técnicas manejadas de manera correcta.

	CURADOURA URBANA No. 5 - Bogotá D.C. ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO	No. de Radicación: 11001-5-23-2308 Radicado SNR 11001-5-23-1264	2
--	--	--	---

ARTICULO 8. Cargas Urbanísticas

POI 5551 PEMP				
Nombre obligación	Afecto	Resolución / Oficio	Fecha	
Cesión en suelo para espacio público	Sí	Oficio 2-2024-14221	12/03/2024	
Inf. y prestación de servicio de transporte público	No			
Obligación VIP	Sí	RESOLUCIÓN 108	13/03/2024	
Obligación VTS	No			
Redes locales e Inf. sistema pluvial, alcantarillado y alcantarillado	Sí	Oficio 2-2024-14221	12/03/2024	
Zona de cesión para equipamiento comunitario público	No			
Lou estacionamientos crea	Sí	16/03/2024	16/03/2024	
Comp espacio pub y equipo reconocimientos y amio	No			
Regulación y ocupación anteporches	No		D	

ARTICULO 9. Impuestos, gravámenes, tasas y contribuciones.

Tipo	Fecha	Número	Base Gravable	Valor	Área Declarada
Obligación Urbana	12-abr-2024	24320001489	\$1.754.681.000,00	\$50.822.000,00	1695,3
Obligación Urbanística Espacio Público(DEC 555)	11-abr-2024	24990023356	\$0,00	\$472.096.625,00	200,2
Obligación VIP (ERU)	08-mar-2024	RESOLUCIÓN 108	\$0,00	\$291.074.373,00	148,7
Pago Compensatorio Estacionamientos	12-abr-2024	RESOLUCIÓN 525	\$0,00	\$84.146.139,00	460,57

ARTICULO 10. Control Urbano: Corresponde a la Alcaldía Local realizar el respectivo Control urbanístico, por intermedio de los inspectores de policía, lo anterior dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 135 de la Ley 1801 de 2014, el Decreto Ley 1421 de 1993, modificado por el numeral décimo del artículo once de la Ley 2116 de 2021 y el artículo 2.2.6.1.4.11 del Decreto Nac. 1077 de 2015, modificado por el artículo 14 del Decreto 1203 de 2017.

ARTICULO 11. Notificación: El presente Acto Administrativo se notificó al solicitante y a cualquier persona o autoridad que se hubiere hecho parte en el trámite, acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015.

ARTICULO 12. Recursos: Contra el presente Acto Administrativo proceder los Recursos de Reposición ante esta Curadoura Urbana y de apelación ante la Dirección de Trámites Administrativos Urbanísticos de la Secretaría Distrital de Planeación dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.

ARTICULO 13. Obligaciones del titular de la licencia y profesionales responsables de las obras.

Obligaciones contempladas en el Decreto Nacional 1077 de 2015, Artículo 2.2.6.1.2.3.8:

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
2. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
3. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
4. Cuando se trata de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles a concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1.
5. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero Geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que ofrezcan las consultas y declaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y declaraciones deberán incorporarse en la citación del proyecto y/o en las actas de supervisión.
6. Designar en un término máximo de 15 días hábiles a profesional que reemplazará a aquél que se desvincule de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
7. Obtener, previo la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieran supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.
8. El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6º de la Ley 1794 de 2014. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2014 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el requisito de propiedad horizontal.
9. Remitir, caso el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de los actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de peritos externos autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
10. Realizar los contratos de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistente.
11. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
12. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
13. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.
14. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.
15. Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.
16. Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del presente decreto la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.
17. Es responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa pre constructiva que las distancias de seguridad RETIE se cumplan conforme con el Artículo 13 del código general técnico de instalaciones eléctricas (Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 o la norma que lo adicione modifique o sustituya).
18. Los responsables de las obras para los predios ubicados en zonas clasificadas de Riesgo de remoción y/o inundación por el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático IDIGER deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos proximamente a la iniciación de las obras.
19. Los contribuyentes del impuesto de delineación urbana deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o el último pago a banco en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o el vencimiento del término de la licencia incluido si prorroga, lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008, en concordancia con la Resolución 3065 del 31 de diciembre de 2019 de la Secretaría Distrital de Planeación.
20. El titular de la licencia está obligado a fijar un aviso de la identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante el término de la ejecución de la obra, con las características previstas en el Artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015.
21. Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MAP- Decreto 500 de 2003) y las normas que lo modifiquen o complementen.
22. El titular de la licencia será el responsable de todos los obligaciones urbanísticas y Arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extra contractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma (Artículo 2.2.6.1.15 del Decreto Nac. 1077 del 2015).
23. El titular de la licencia deberá reconstruir y rehabilitar los daños correspondientes al predio en estricto cumplimiento a la cartilla de ordenes de Bogotá D.C. (Decreto 306 de 2018 y la norma que lo modifique o complementa).
24. La presente licencia no autoriza intervención ni excavación del espacio público, para lo efecto debe solicitar licencia ante la autoridad respectiva.
25. Comportamientos que afectan la integridad urbanística Código Nacional de Policía y Convivencia, Artículo 135 de la Ley 1801 de 2014.
 - a. Constituir con desconocimiento o lo preceptuado en la licencia, uso diferente al señalado en la licencia de construcción, ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.
 - b. Tomar las medidas necesarias para evitar la emisión de partículas en suspensión, provenientes de materiales de construcción, demolición o desecho, de conformidad con las leyes vigentes.
 - c. Reparar los daños o averías que en razón de la obra se realicen en el suelo, las vías, espacios y redes de servicios públicos.
 - d. Reparar los daños, averías o perjuicios causados a bienes colindantes o cercanos.
 - e. Demoler, construir o reparar obras en el horario comprendido entre las 6 de la tarde y las 6 de la mañana, como también los días festivos, en zonas residenciales.
26. Las demás obligaciones contenidas en el marco normativo vigente, en el decreto nacional 1077 de 2015 y sus reglamentaciones y modificaciones vigentes.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.

ADRIANA LÓPEZ MONCAYO
CURADOURA URBANA 5 BOGOTÁ D.C.

Margarita Cadavid Márquez
MF 25700-44323 CND

Juan David Gómez
MP 25202090341CND

Orlando Espinoza Rueda Rodríguez
TP 214797