



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE HABITAT

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

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

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

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

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social LAB DESARROLLO SAS	2. Identificación NIT 900.095.238-8
3. Representante legal de la persona jurídica (Si aplica) CARLOS ARMANDO NAVAS MEJIA	4. Identificación del representante legal 79.491.402
5. Registro para la enajenación de inmuebles 2017163	6. Dirección CARRERA 5 # 67 - 20
7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: dpineros@labg3.com.co	8. Teléfono 3133812656

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda SAMAI 72 (UDARA SAMAI 72)	10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. o es ÚNICA etapa UNICA ETAPA
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: 94 APARTAMENTOS VIS Vivienda de Interés Social 160 APARTAMENTOS Vivienda de Interés Social con Renovación Urbana	12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) CALLE 72 A # 86 - 26
13. Localidad - UPZ N/A	13.1 (Decreto 555 2021) Localidad - UPL No. 29 TABORA
14. Estrato 3	15. Número de estacionamientos (Visitantes + Privados de la etapa de esta radicación Dec. 190 SI APLICA)
16. Licencia de urbanismo Fecha de ejecutoria Curaduría	17. Licencia de construcción 11001-3-25-0034 Fecha de ejecutoria 13-ene.-2025 Curaduría 3
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) 1938,80	19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) 12130.43
20. Área a construir para esta radicación (m²) 12130.43	21. Afectación por fenómenos de remoción en masa N/A Decreto 555 y N/A Decreto 555
22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo previo a la radicación de documentos 0%	23. Oficio del aval, con Radicación N°
24. Chip(s) AAA0064YJMR	25. Matricula(s) inmobiliaria(s) 50C00721703
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 0% \$ 0	27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. 30 octubre 2026
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? SI	29. Tiene Gravamen hipotecario? SI
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? SI	31. Tiene Fiducia de administración recursos? SI
Entidad Fiduciaria ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA	Contrato 01-mar.-2023
Fecha 01-dic.-2023	Vigencia duracion necesaria para la ejecucion del contrato
Notaría 35	Notaría 35

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

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

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

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N°

400020250008.

FECHA

24 ENE 2025

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

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

CARLOS ARMANDO NAVAS MEJIA

Nombre y firma del solicitante

Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado

Observaciones:

IMPORTANTE:

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

1

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITAT	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA	FECHA
		CODIGO
		VERSION
		12
FORMATO DE REVISIÓN DE INFORMACIÓN RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS PARA VIVIENDA		

ENAJENADOR:	<u>LAB DESARROLLOS SAS</u>	Quien realizo la solicitud	<u>Diego Piñeros.</u>
Nombre del Proyecto:	<u>UOARIA SAMAI 72.</u>		

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

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

1. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS						
DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	OBSERVACIONES	SUBSANADO		APROBADO
				SI	NO	
9. Formato PM05-FO086 Radicación de documentos.	b. Relacionar los datos de todos los enajenadores que presenten el proyecto, firmador por todos en la misma hoja.	☒				
	c. Verificar que los datos relacionados sean del proyecto y estén correctos.	☒				
	d. Documentos debidamente firmados.	☒				
	e. Documentos legibles.	☒				
	f. Documentos ordenados y sin mutilaciones.	☒				
	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 1648, foliados y legajados al final de la carpeta	☒				
2. SOLICITUD PREVIA - VISITA Y/O PRONUNCIAMIENTO POR RIESGO DE REMOCIÓN EN MASA CATEGORIA MEDIA Y/O ALTA						
Elemento de revisión		CUMPLE	NA	OBSERVACIONES		
1	Copia de la Licencia urbanística del proyecto, debidamente ejecutoriada, con los planos que formen parte de la misma y que deberán incluir las etapas del proyecto, si las hay. En caso de no haber realizado tramite de licencia urbanística expresarlo por escrito en el oficio de la solicitud con la debida justificación.	☒		N/A		
2	Copia de la Licencia Urbanística de Construcción del proyecto debidamente ejecutoriada.	☒				
3	Estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa que incluya el planteamiento y las recomendaciones de las obras de mitigación determinadas por el consultor responsable del estudio. Cuando este estudio haya sido objeto de actualización se deberán incluir todas las versiones y cada versión deberá contar con los anexos que incluyan carta de responsabilidad y planos a una escala legible. La documentación debe estar firmada por el consultor responsable, y con las características que permitan leer claramente las obras de mitigación. En caso de no haber realizado estudio de remoción en masa por favor expresarlo por escrito en el oficio de la solicitud con la debida justificación.	☒				
4	Concepto favorable del IDIGER, o la entidad que corresponda, sobre la fase II correspondiente a las obras de mitigación. Este concepto es el que emite IDIGER sobre el estudio de remoción en masa, y el pronunciamiento frente a las actualizaciones del estudio si las hay. Cuando el proyecto no requiere la presentación de estudios por remoción en masa, deberá presentarse el concepto que emite el IDIGER y que certifica dicha situación.	☒				
Nota: En caso de no haber tramitado y/o elaborado alguno de los documentos requeridos para la revisión deberán manifestarlo por escrito dentro de la solicitud con la debida justificación y firmado por el Representante Legal.						
OBSERVACIONES:						
• Adjuntar minuta de escritura. ✓ • Adjuntar CTE no mayor a 3 meses de la radicación. ✓ • Adjuntar Representación legal (acreedora Hipotecario) ✓ • Adjuntar carta de aprobación del crédito con sus condiciones. ✓ • Validar financiación en el formato PM05-FO121. Anexo A. ✓ • Corregir PM05-FO086. ✓ • Adjuntar tarjeta profesional del contador. ✓ • Detallar nota 3 y 4, en el estado financiero. ✓ • Adjuntar otro SI, del contrato de fiducia mercantil. ✓ • Adjuntar modificar los del Cto de preventas. ✓ • Actualizar estado de cuenta expedido por fiducia. ✓						
PROFESIONAL QUE REVISÓ:		Marta Paula Sarmiento		C.C: _____		
Fecha de verificación:		21 Enero 2025.		Firma del profesional: _____		
		24 Enero 2025.		_____		
		_____		_____		
		_____		_____		
		_____		_____		
		_____		_____		
RADICACIÓN COMPLETA:		☒				
SOLICITUD INCOMPLETA:		☒				
Yo, actuando en carácter de solicitante del trámite de la referencia, debidamente facultado para ello, reconozco que la solicitud que presento se encuentra incompleta, sin perjuicio de lo cual insisto en que se lleve a cabo la Radicación Incompleta y me comprometo a adjuntar los documentos necesarios en los términos previstos en la ley.						
Nombre del Solicitante y/o Representante Legal o Apoderado		Diego Piñeros // Director de proyecto		Firma: _____ C.C: 1044258193		



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA
CENTRO**

**CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 2501145080106623581

Nro Matrícula: 50C-721703

Página 1 TURNO: 2025-20789

Impreso el 14 de Enero de 2025 a las 05:47:07 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 27-06-1983 RADICACIÓN: 1983-48526 CON: SIN INFORMACION DE: 01-06-1983

CODIGO CATASTRAL: AAA0064YJMRCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOS PINOS CALLE 72 A N. 86-26, CON UN GLOBO DE TERRENO DE 2.028.20 MTS 2APROXIMADAMENTE EQUIVALENTE A TRES MIL CINEOT SESENTA Y NUEVE VARAS CUADRADAS COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: POR EL NORTE -EN EXTENSION DE DIEZ Y OCHO METROS NOVENTA Y CINCO CENTIMETROS CON EL LOTE DE PROPIEDAD DE JUAN GONZALEZ POR ESTE MISMO COSTADO EN TRES METROS NOVENTA CENTIMETROS CON LOTE DE PROPIEDAD DE JULIA MARIA VDA. DE OSORIO EN EXTENSION DE CUATRO METROS SETENTA CENTIMETROS CON PROPIEDAD DE LA SUCESION DE DE EMILIA DE RAMIREZ POR EL SUR EN EXTENSION DE CINCUENTA Y SEIS METROS SINCIENTA Y CINCO CENTIMETROS CON LA CALLE SETENTA Y DOS A POR EL OCCIDENTE EN CUARENTA METROS CON PROPIEDAD DE LUIS AYALA Y CINCO METROS POR EL MISMO COSTAOD CON CON TERRENOS DE JULIA MARIA GALVIS VDA. DE OSORIO.SEGUN ESCRITURA NUMERO 742 DEL 01-09-2017, DE LA NOTARIA UNICA DE LA CALERA, CON CERTIFICACION CATASTRAL ADJUNTA DEL 28-08-2017,EL AREA ES DE 1.906.7 M2.//////////SEGUN CONSTA EN ESCRITURA 871 DE 20-05-1998 DE LA NOTARIA 27 DE SANTA FE DE BOGOTA EL AREA RESTANTE UNA VEZ DESCONTADA EL AREA REQUERIDA PARA LA OBRA MENCIONADA QUEDA UNA ZONA SOBRANTE DE 1.972.58 M2

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

MEJIA GALVIS LIMITADA "INGENIEROS",ADQUIRIO ASI;PARTE POR COMPRA A CECILIA OSORIO DE FUENTES,SEGUN ESCRITURA N. 2076 DE 25 DE SEPTIEMBRE DE 1.978,NOTARIA 2A DE BOGOTA,REGISTRADA EL 14 DE NOVIEMBRE DE 1.978 EN EL FOLIO DE MATRICULA N. 050-0228116;ESTE ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE CA/ON OSORIO,SEGUN SENTENCIA DEL 10 DE ENERO DE 1974,JUZGADO 14 CIVIL CIRCUITO DE BOGOTA,REGISTRADA EL 12 DE JUNIO DE 1.974,ESTE ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION PORCOMPRA A ISAAC GARZON FOERO Y OTRA,POR LAS SIGUIENTES ESCRITURAS;1083 DE 6 FE AGOSTO DE 1.932,NOTARIA 2A DE BOGOTA;649 DE 6 DE ABRIL DE 1.934 NOTARIA 2A DE BOGOTA;1217 DE 11 DE JULIO DE 1.935,NOTARIA 1A DE BOGOTA Y 300 DE 16 DE FEBRERO DE 1.932,NOTARIA 2A DE BOGOTA;Y PARTE,POR COMPRA A RAFAEL HERNANDO OSORIO GALVIS,JULIA MARIA GALVIS VDA. DE OSORIO,SEGUN ESCRITURA N. 2893 DE 14 DE DICIEMBRE DE 1.978, NOTARIA 20 DE BOGOTA,REGISTRADA AL 19 DE ENERO DE 1.979,EN LOS FOLIOS DE MATRICULA N.S 050-0228117,- 0.50-0228118 Y 050-0228119;ESTOS ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE CA/ON OSORIO,SEGUN SENTENCIA DEL JUZGADO 14 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA Y ESTE COMO YA SE DIJO.-----

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

4) CL 72A 86 26 (DIRECCION CATASTRAL)

3) CALLE 72A #86-26

2) CL 72A 86 26 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 72 A 86-26 LOS PINOS

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA
CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501145080106623581

Nro Matrícula: 50C-721703

Pagina 2 TURNO: 2025-20789

Impreso el 14 de Enero de 2025 a las 05:47:07 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

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

50C - 228116

50C - 228117

50C - 228118

50C - 228119

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 27-03-1981 Radicación: 1981-28131

Doc: ESCRITURA 326 del 10-03-1981 NOTARIA 12 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$3,600,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ESTE Y DOS MAS

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

DE: MEJIA Y GALVIS LTDA

NIT# 60039681

A: INVERSIONES ANTIOQUIA S.A

NIT# 90305806

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 01-06-1983 Radicación: 1983-48526

Doc: ESCRITURA 150 del 28-02-1983 NOTARIA 26 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 ENGLOBE ESTE Y TRES MAS

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

A: MEJIA Y GALVIS LTDA

NIT# 60039681 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 01-06-1983 Radicación: 8348526

Doc: ESCRITURA 150 del 28-02-1983 NOTARIA 26 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$2,200,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: MEJIA Y GALVIS Y CIA LTDA INGENIE

A: DIAZ PINEDA LUIS ALEJANDRO

CC# 5664344 X

A: VARGAS PE/A SEGUNDO ALEJANDRO

CC# 2106071 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 01-06-1983 Radicación: 1983-48526

Doc: ESCRITURA 150 del 28-02-1983 NOTARIA 26 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$2,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: DIAZ PINEDA LUIS ALEJANDRO

CC# 5664344 X

DE: VARGAS PE/A SEGUNDO ALEJANDRO

CC# 2106071 X

A: MEJIA Y GALVIS Y CIA LTDA INGENI

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 22-11-1983 Radicación: 1983-107473

Doc: ESCRITURA 1984 del 03-11-1983 NOTARIA 12 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$3,600,000



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

Certificado generado con el Pin No: 2501145080106623581

Nro Matrícula: 50C-721703

Pagina 3 TURNO: 2025-20789

Impreso el 14 de Enero de 2025 a las 05:47:07 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

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: INVERSIONES ANTIOQUIA S.A CIA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL

A: MEJIA Y GALVIS LTDA

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 22-11-1983 Radicación: 1983-107474

Doc: ESCRITURA 1053 del 07-09-1983 NOTARIA 26 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$2,000,000

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION DE HIPOTECA

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

DE: MEJIA Y GALVIS LTDA INGENIEROS

A: DIAZ PINEDA LUIS ALEJANDRO

CC# 5664344 X

A: VARGAS PE/A SEGUNDO ALEJANDRO

CC# 2106071 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 15-07-1998 Radicación: 1998-62555

Doc: ESCRITURA 871 del 20-05-1998 NOTARIA 27 de SANTA FE DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$64,261,400

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA PARCIAL DE 235.62 MTRS

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

DE: DIAZ PINEDA LUIS ALEJANDRO

CC# 5664344

DE: VARGAS PE/A SEGUNDO ALEJANDRO

CC# 2106071

A: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO

X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 08-03-2004 Radicación: 2004-21505

Doc: OFICIO 038416 del 26-02-2004 IDU de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

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

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

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

NIT# 8999990816

A: DIAZ PINEDA LUIS ALEJANDRO

CC# 5664344 X

A: VARGAS PE/A SEGUNDO ALEJANDRO

CC# 2106071 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 14-12-2005 Radicación: 2005-122167

Doc: OFICIO 142238 del 05-12-2005 IDU de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA EL EMBARGO POR VALORIZACION



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

Certificado generado con el Pin No: 2501145080106623581

Nro Matrícula: 50C-721703

Pagina 4 TURNO: 2025-20789

Impreso el 14 de Enero de 2025 a las 05:47:07 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: IDU

A: DIAZ PINEDA LUIS ALEJANDRO

CC# 5664344 X

A: VARGAS PE/A SEGUNDO ALEJANDRO

CC# 2106071 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 06-03-2006 Radicación: 2006-22234

Doc: ESCRITURA 1056 del 24-02-2006 NOTARIA 45 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$318,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA

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

DE: DIAZ PINEDA LUIS ALEJANDRO

CC# 5664344

A: INVERSIONES K DOS LTDA

NIT# 9000461889

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 19-05-2009 Radicación: 2009-49013

Doc: ESCRITURA 1147 del 12-05-2009 NOTARIA 59 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$406,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 50%

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

DE: VARGAS PE/A SEGUNDO ALEJANDRO

CC# 2106071

A: VARGAS TELLEZ DAXY AYDE

CC# 51857285 X

A: VARGAS TELLEZ NILSA JUDITH

CC# 51690952 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 02-04-2013 Radicación: 2013-27210

Doc: OFICIO 5660459281 del 26-03-2013 INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION INSCRIPCION DE 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)

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO -IDU-

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 27-12-2013 Radicación: 2013-122008

Doc: OFICIO 1644861 del 24-12-2013 INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 12

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINSTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINSTRATIVA CANCELACION VALORIZACION

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

DE: IDU



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA
CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501145080106623581

Nro Matrícula: 50C-721703

Pagina 5 TURNO: 2025-20789

Impreso el 14 de Enero de 2025 a las 05:47:07 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 014 Fecha: 08-09-2017 Radicación: 2017-69589

Doc: ESCRITURA 742 del 01-09-2017 NOTARIA UNICA de LA CALERA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACTUALIZACION DE LINDEROS: 0903 ACTUALIZACION DE LINDEROS Y AREA DE 1.906.7 MTRS2 ANEXA CERTIFICACION
CATASTRAL DE 28-08-2017

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

A: VARGAS TELLEZ DAXY AYDE

CC# 51857285 X

A: VARGAS TELLEZ NILSA JUDITH

CC# 51690952 X

A: INVERSIONES K DOS LTDA

NIT# 9000461889 X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 04-06-2019 Radicación: 2019-43815

Doc: ESCRITURA 319 del 13-05-2019 NOTARIA UNICA de LA CALERA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: RESCISION CONTRATO: 0152 RESCISION CONTRATO ESCRITURA 742 DE 01-09-2017 NOTARIA UNICA DE LA CALERA
ESCRITURA DE ACTUALIZACION DE AREA QUEDA SIN VALOR NI EFECTO

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

A: VARGAS TELLEZ DAXY AYDE

CC# 51857285 X

A: VARGAS TELLEZ NILSA JUDITH

CC# 51690952 X

A: INVERSIONES K DOS LTDA

NIT# 9000461889 X

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 29-12-2022 Radicación: 2022-120234

Doc: ESCRITURA 1389 del 09-09-2022 NOTARIA TREINTA Y CINCO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CAMBIO DE NOMBRE: 0906 CAMBIO DE NOMBRE

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

A: INVERSIONES K DOS S.A.S. NIT. 900046188-9

X

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 29-12-2022 Radicación: 2022-120234

Doc: ESCRITURA 1389 del 09-09-2022 NOTARIA TREINTA Y CINCO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$5,901,345,000

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

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

DE: INVERSIONES K DOS S.A.S. NIT. 900046188-9

DE: VARGAS TELLEZ DAXY AYDE

CC# 51857285

DE: VARGAS TELLEZ NILSA JUDITH

CC# 51690952

A: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. NIT. 800155413-6 VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO

FIDEICOMISO LOTE UDARA DIVER NIT. 805012921-0

X



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

Certificado generado con el Pin No: 2501145080106623581

Nro Matrícula: 50C-721703

Pagina 6 TURNO: 2025-20789

Impreso el 14 de Enero de 2025 a las 05:47:07 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 018 Fecha: 07-06-2023 Radicación: 2023-44968

Doc: RESOLUCION 27403 del 25-05-2023 CATASTRO DISTRITAL - UNIDAD ADMON de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: RECTIFICACION ADMINISTRATIVA DE AREA Y LINDEROS: 0964 RECTIFICACION ADMINISTRATIVA DE AREA Y LINDEROS AREA
1938.8 M2

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

DE: UNIDAD ADMINISTRATIVA DE CATASTRO DISTRITAL

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 06-12-2023 Radicación: 2023-101577

Doc: ESCRITURA 1711 del 01-12-2023 NOTARIA TREINTA Y CINCO de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION E.P 1389 DEL 09-09-2022 NOTARIA 35 DE BGTA EN CUANTO A LA DENOMINACION DEL
PATRIMONIO AUTONOMO SU DENOMINACION CORRECTA FIDEICOMISO UDARA DIVER NIT 8050129210

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

**A: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. NIT. 800155413-6 VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO
FIDEI UDARA DIVER NIT 8050129210**

ANOTACION: Nro 020 Fecha: 06-12-2023 Radicación: 2023-101577

Doc: ESCRITURA 1711 del 01-12-2023 NOTARIA TREINTA Y CINCO de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

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

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

DE: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. NIT. 800155413-6 VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO
UDARA DIVER NIT 805.012.921.0

X

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *20*

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

7 -> 1486077LOTE

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2011-29370

Fecha: 19-09-2011

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

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radicación:

Fecha: 02-02-2019

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 1999-84107 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES.
NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 3

Radicación: C2022-25150

Fecha: 29-12-2022

SE INCLUYE AREA -VALE ART 59 LEY 1579/12 AUX114C2022-25150

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA
CENTRO****CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA****Certificado generado con el Pin No: 2501145080106623581****Nro Matrícula: 50C-721703**

Pagina 7 TURNO: 2025-20789

Impreso el 14 de Enero de 2025 a las 05:47:07 PM

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

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

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 4

Radicación: C2024-22698

Fecha: 02-12-2024

INCLUIDA MATRICULA DE ENGLOBE VALE LO INCLUIDO ART 59 LEY 1579/12 AUX116 C2024-22698

Anotación Nro: 8

Nro corrección: 1

Radicación: C2022-16688

Fecha: 01-09-2022

NATURALEZA DE DOCUMENTO CORREGIDO.VALE. ART. 59 LEY 1579 DE 2012.C2022-16688/AUXDEL74

Anotación Nro: 17

Nro corrección: 1

Radicación: C2023-1077

Fecha: 02-02-2023

SE CORRIGE CODIGO -VALE ART 59 LEY 1579/12AUX 114C2023-1077

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-20789

FECHA: 14-01-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

REGISTRADOR PRINCIPAL

la guarda de la fe pública

Bogotá D.C. 21 de enero de 2025

Señores

SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT

Bogotá

**REFERENCIA: COADYUVANCIA – Radicación de documentos - actividades de enajenación de inmuebles
FA-5891 FIDEICOMISO UDARA DIVER**

ALEJANDRO SALAMANCA PULIDO, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 1.010.196.834 de Bogotá D.C., quien actúa en su condición de Representante Legal de ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., entidad de Servicios Financieros, domiciliada en Bogotá D.C., legalmente constituida mediante Escritura Pública número mil trescientos setenta y seis (1.376) del diecinueve (19) de febrero de mil novecientos noventa y dos (1.992) otorgada por la Notaría Décima (10) del Circuito de Cali, autorizada para funcionar por la Superintendencia Bancaria hoy Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución número mil diecisiete (1.017) del diecinueve (19) de marzo de mil novecientos noventa y dos (1992), todo lo cual consta en los Certificados de Existencia y Representación Legal expedidos por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que actúa única y exclusivamente en calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO UDARA DIVER** identificado con NIT. 805.012.921-0, coadyuvo a **LAB DESARROLLO S.A.S** identificada con NIT. 900.095.238, en la radicación de documentos para la actualización de 254 unidades del **Proyecto Udara Samai** en relación con el inmueble identificado con el número de matrícula inmobiliaria 50C-721703 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá zona Centro, perteneciente al fideicomiso de referencia.

De conformidad con la presente, el apoderado queda ampliamente facultada para radicar, firmar y suscribir los documentos y/o formularios necesarios ante la autoridad respectiva, notificarse de todos los actos que se profieran en el desarrollo de esta solicitud, y gozará de las más amplias facultades para el cabal cumplimiento de esta solicitud.

Es claro que con el otorgamiento del presente documento ni LA FIDUCIARIA ni EL FIDEICOMISO adquieren la calidad de constructores, ni interventores y como tal no tienen responsabilidad alguna sobre el desarrollo del proyecto de construcción que se vaya a realizar sobre los inmuebles que forman parte del fideicomiso.

Atentamente,


ALEJANDRO SALAMANCA PULIDO
C.C. No. 1.010.196.834
Representante Legal
Acción Sociedad Fiduciaria S.A.
Vocera y administradora
FIDEICOMISO UDARA DIVER



A stylized, handwritten signature or mark, possibly reading "JL", is located below the fingerprint. It consists of several overlapping, fluid strokes in black ink.

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:

FECHA DE OTORGAMIENTO:

OTORGADA EN LA NOTARIA DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C. -

CÓDIGO NOTARIAL:

**SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO
FORMULARIO DE CALIFICACIÓN**

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO VALOR DEL ACTO

ESPECIFICACIÓN PESOS

(125) COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL \$ [.....]

RATIFICACIÓN DE VENTA

IDENTIFICACIÓN DE LOS PREDIOS

MATRÍCULA(S) INMOBILIARIA(S) NÚMERO(S): [*].....

CÉDULAS CATASTRALES NÚMEROS: [*].....

UBICACIÓN DE LOS INMUEBLES: [

APARTAMENTO del EDIFICIO UDARA SAMAI 72 P.H.

URBANO: (X) RURAL: ()

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO

OTORGANTES:

IDENTIFICACIÓN:

EL FIDEICOMISO TRADENTE:

FIDEICOMISO UDARA DIVER cuya vocera y administradora es Acción Sociedad
Fiduciaria S.A.,

Nit. 805.012.921-0

Representada por:

GILBERTO ALEJANDRO SALAMANCA PULIDO

C.C. No. 1.010.196.834

LOS VENDEDORES:**LAB DESARROLLO S.A.S.**

Representada por: _____

C.C. No. _____

INACAR S.A.

Representada por: _____

C.C. No. _____

EL(LOS) COMPRADOR(ES) _____

C.C. _____

COMPRAVENTA**COMPARECIERON CON MINUTA ENVIADA POR CORREO ELECTRÓNICO:**

_____, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número _____ expedida en Bogotá, quien en su calidad de _____, obra en Representación de LAB DESARROLLO S.A.S., identificada con NIT.900.095.238-8, sociedad comercial, con domicilio en la ciudad de Bogotá, D.C., constituida por escritura pública número dos mil ciento sesenta y siete (2167) del treinta (30) de junio de dos mil seis (2006), otorgada en la Notaria treinta (30) del Círculo de Bogotá, D.C., inscrita el siete (7) de julio de dos mil seis (2006), bajo el número 01065275 del libro IX, varias veces reformada, con matrícula mercantil No.01613657, tal como consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio, junto con el Acta de autorización que anexa para su protocolización, sociedad quien ostenta la calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE en el FIDEICOMISO UDARA DIVER y _____ mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número _____ expedida en Bogotá, quien en su calidad de _____ obra en representación de INACAR S.A., identificada con NIT.800.086.042-0, sociedad comercial, domiciliada en Bogotá, D.C., constituida mediante escritura pública número doscientos ochenta y siete (287) de fecha primero (1º) de febrero de mil novecientos noventa (1990), otorgada en la Notaría décima (10ª) del Círculo de Bogotá, D.C., inscrita en el registro mercantil el siete (7) de febrero de mil novecientos noventa (1990) bajo el número 286341 del libro IX,

reformada varias veces, con matrícula mercantil No. 00397621, tal como consta en el certificado de existencia y representación expedido por la Cámara de Comercio, sociedad que ostenta la calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, en el FIDEICOMISO UDARA DIVER quienes en adelante y para los efectos del presente instrumento se denominarán en forma conjunta **LOS VENDEDORES** y por la otra, **[*]**, mayor de edad, de nacionalidad Colombiana, domiciliada y residente en esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía número **[*]**, de estado civil casada con sociedad conyugal vigente, quien(es) obra(n) en nombre propio y en adelante se denominará(n) **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, y quienes manifestaron que celebran el presente Contrato de Compraventa que se registrá de conformidad con las cláusulas que se establecen a continuación:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- OBJETO. Que por el presente instrumento público, **LOS VENDEDORES** transfieren a título de venta real y efectiva a favor de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, el derecho de dominio y la posesión material que tienen y ejercen sobre el(los) siguiente(s) bien(es):

APARTAMENTO No. _____ que hace parte del **EDIFICIO UDARA SAMAI 72** cuyas áreas, linderos especiales y generales son los siguientes

LINDEROS ESPECIALES DEL [*]-----

A este(os) inmueble(s) le(s) corresponde(n) el(los) folio(s) de matrícula(s) inmobiliaria(as) número(s) **[*]**, cédula(s) catastral(es) número(s) **[*]**

Nota 1: La diferencia entre el ÁREA TOTAL CONSTRUIDA y el ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA corresponde al ÁREA COMÚN que incluye los ductos, muros de fachada, muros divisorios entre apartamentos, o entre el apartamento y zonas comunes y los muros estructurales que se encuentran al interior de el apartamento, los cuales por formar parte de la estructura de la edificación tienen la calidad de bienes comunes esenciales y no se pueden modificar ni demoler parcial o totalmente.

LINDEROS GENERALES: El EDIFICIO UDARA SAMAI 72, se levanta sobre el predio ubicado en la CL 72A 86 26; de la ciudad de Bogotá, inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-721703 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro y CHIP AAA0064YJMR, con una

cabida superficial tomada de la Resolución N° 27403 del 25 de mayo de 2023 de la Unidad Administrativa Especial De Catastro Distrital-UAECD, de mil novecientos treinta y ocho punto ocho metros cuadrados (1.938,8 mts²) y cuyos linderos son los siguientes:

PARÁGRAFO PRIMERO. No obstante la anterior mención de la extensión superficial y los linderos de los inmuebles, la presente **venta** se hace como de cuerpo cierto de tal suerte que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la aquí declarada no dará lugar a reclamo por ninguna de las partes e incluye todas sus anexidades, sus usos, mejoras, costumbres, servidumbres y derechos.-----

PARÁGRAFO SEGUNDO. EL(LOS) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que el (los) inmueble(s) objeto de la presente venta lo(s) ha(n) identificado plenamente sobre el terreno y los planos arquitectónicos correspondientes y que no tiene(n) salvedad alguna en cuanto a su localización, linderos, dimensiones, especificaciones, numeración interna, destinación, condiciones, uso, y entrega, por lo tanto manifiestan su aceptación en cuanto a la entrega de la unidad inmobiliaria y en especial su destinación, características y acabados.

De igual manera manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) que pueden existir variaciones propias del proceso constructivo respecto de las ilustraciones presentadas en los planos correspondientes a el edificio y zonas comunes, teniendo claro que las variaciones no significan en ningún caso disminución en la calidad de la obra y son de similar apariencia en los acabados de el(los) inmueble(s) objeto de transferencia.

Las dimensiones de muros, vanos, closet, ventanas, espacios y alturas pueden variar debido a ajustes causados por modulación de materiales y variaciones propias del proceso constructivo. Los espesores de los muros que constan en planos no incluyen el espesor de acabados. Las ilustraciones presentadas en los planos

correspondientes a el edificio y zonas comunes son una representación artística; por lo tanto, se pueden presentar variaciones en materiales, acabados, colores, formas, diseño de elementos, dimensiones y texturas, teniendo claro que las variaciones no significan en ningún caso

disminución en la calidad de la obra y serán de similar apariencia en los acabados de el (los) inmueble(s) objeto de contrato

PARÁGRAFO TERCERO. ENAJENADOR. - Para todos los efectos del presente instrumento, se entiende como Enajenador exclusivamente a LOS VENEDORES, quienes responderán por todas las obligaciones que en calidad de Constructor y Enajenador les impone la ley. Se tendrán por estas las garantías legalmente requeridas en los términos de la Ley 1480 de 2011 además de aquellas específicamente establecidas este contrato.

PARÁGRAFO CUARTO. De conformidad con el decreto 1606 de 2022 compilado en el decreto 1077 de 2015, LOS VENEDORES constituirán el mecanismo de amparo patrimonial decenal establecido en el artículo 8 de la Ley 1796 de 2016 reglamentado por decreto 282 de 2019 compilado en el decreto 1077 de 2015.

PARÁGRAFO QUINTO. Manifiestan LOS VENEDORES que el inmueble objeto de esta Contrato, es una VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL en los términos de la Ley 9 de 1989; 49 de 1990, 3ª de 1991, 1537 de 2012, 2079 de 2021 y demás normas concordantes, así como las que adicionen, reformen o modifiquen las anteriores y se destinarán a vivienda familiar, esto es para uso residencial exclusivamente, todo lo cual EL(LOS) COMPRADOR(ES) declaran conocer y aceptar.

SEGUNDA. RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. EL EDIFICIO UDARA SAMAI 72 PROPIEDAD HORIZONTAL, del cual forman parte el (los) inmueble(s) objeto del presente contrato, se encuentra(n) sometido al régimen de propiedad horizontal con el lleno de los requisitos legales, según consta en la escritura pública número [*] del Círculo de Bogotá D.C., debidamente registradas a(los) folio(s) correspondiente(s).

PARÁGRAFO PRIMERO. LOS VENEDORES entregarán los bienes comunes

esenciales, que son aquellos bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del EDIFICIO UDARA SAMAI 72 P.H., así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular, de manera simultánea junto con los bienes de dominio particular. Los bienes de uso y goce general se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. Todo lo anterior conforme a lo dispuesto en la Ley 675 de 2001. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO. EL(LOS) COMPRADOR(ES) queda(n) en todo sujeto(s) a dicho Reglamento y, por consiguiente, además del dominio individual de el(los) bien(es) especificado(s), adquiere(n) derecho sobre los bienes comunes en las proporciones o porcentajes indicados en el Reglamento de Propiedad Horizontal, manifestando que conoce(n) las Especificaciones de Construcción, el Cuadro de Áreas del proyecto, la conformación de las Zonas Privadas y Comunes y los Planos protocolizados junto con el citado Reglamento y especialmente se obliga(n) desde la fecha de la entrega de el(los) inmueble(s) al pago oportuno de las cuotas de administración que le(s) corresponda(n) según el coeficiente de copropiedad, ya sean fijadas por el Administrador Provisional Delegado y posteriormente por la Asamblea de Copropietarios y está(n) obligado(s) al cumplimiento estricto de todos los deberes señalados en dicho Reglamento, cuyo texto declara(n) conocer y aceptar.

TERCERA. TRADICIÓN. El(los) bien(es) inmueble dado en venta fue adquirido por EL FIDEICOMISO TRADENTE de la siguiente manera: El predio identificado con matrícula inmobiliaria 50C-721703 fue adquirido por ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO UDARA DIVER a título de TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICIÓN A FIDUCIA MERCANTIL de INVERSIONES K DOS S.A.S.; DAXY AYDE VARGAS TELLEZ y NILSA JUDITH VARGAS TELLEZ, mediante escritura pública número mil trescientos ochenta y nueve (1389) del veintinueve (29) de diciembre de dos mil veintidós (2022) de la Notaría Treinta y Cinco (35) de Bogotá, debidamente

registrada al folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-721703 el veintinueve (29) de diciembre de dos mil veintidós (2022).

PARÁGRAFO PRIMERO. - La Construcción del EDIFICIO UDARA SAMAI 72 P.H. se llevó a cabo por parte de LOS VENDEDORES de acuerdo con las siguientes Resoluciones o Actos:

PARÁGRAFO SEGUNDO: La construcción se desarrolló con los recursos que hacen parte del FIDEICOMISO UDARA DIVER.

PARÁGRAFO TERCERO. LOS VENDEDORES se obligan a solicitar ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital el desenglobe del inmueble de mayor extensión en relación con (los) inmueble(s) objeto del presente contrato y a presentar la documentación que para el efecto se le requiera, una vez se hayan enajenado la totalidad de los inmuebles que lo conforman

CUARTA. POSESIÓN Y LIBERTAD. LOS VENDEDORES garantizan que el(los) bien(es) inmueble(s) que se vende(n) por la presente escritura pública, es(son) propiedad del **FIDEICOMISO UDARA DIVER**, no ha(n) sido enajenado(s) o transferido(s) por acto anterior al presente, ni arrendado(s) por escritura pública, ni dado(s) en anticresis, uso, usufructo, y que su dominio se encuentra libre de gravámenes, condiciones resolutorias, medidas cautelares, patrimonio de familia y no está afectado a vivienda familiar o cualquier otro gravamen o limitación, excepción hecha de las que se deriven de la propiedad horizontal al que se halla(n) sujeto(s). En cuanto a gravámenes el(los) inmueble(s) soporta(n) la Hipoteca Abierta sin límite de cuantía en primer grado constituida a favor del BANCO _____, la cual se cancelará en relación con el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato como _____ acto de la presente escritura.

QUINTA. SANEAMIENTO. En los términos del contrato de fiducia mercantil del **FIDEICOMISO UDARA DIVER**, **LOS VENDEDORES**, en su calidad de tal y como **FIDEICOMITENTES** del mencionado patrimonio autónomo, saldrán al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios, en la forma prevista por la ley, obligándose a ello

con la suscripción de esta escritura, eximiendo a **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, en su propio nombre y en calidad de vocera del patrimonio autónomo **FIDEICOMISO UDARA DIVER**, de cualquier responsabilidad referente al saneamiento de los bienes transferidos a través de esta escritura.

SEXTA.- PRECIO. El precio del inmueble objeto de la presente compraventa es la suma de [*], que EL(LOS) COMPRADOR(ES) pagará a LOS VENDEDORES, así:

6.1. La suma de _____ que LOS VENDEDORES declaran recibida a la fecha a satisfacción

6.2. La suma de _____ (Si hay subsidio se incluirá acá)

6.3. El saldo del precio (Si hay préstamo se incluirá en conjunto con las estipulaciones que los Bancos solicitan incluir cuando hay préstamo)

PARÁGRAFO PRIMERO: De conformidad con lo establecido por el Artículo 61 de la Ley 2010 del 27 de Diciembre de 2019, los otorgantes declaran bajo la gravedad del juramento, que el precio del acto jurídico contenido en la presente escritura, es real y no ha sido objeto de pactos privados, en los que se señale precio diferente, ni existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera del valor aquí estipulado.

PARÁGRAFO SEGUNDO:(se incluirá si hay crédito de Banco). Sobre la suma de dinero financiada mediante crédito EL(LOS) COMPRADOR(ES) reconocerá(n) y pagará(n) a LOS VENDEDORES durante treinta (30) días hábiles, intereses a una tasa igual al interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia, exigibles por mensualidades vencidas, los cuales se causarán a partir de la fecha de suscripción de la presente escritura pública y hasta el día en que EL FIDEICOMISO RECURSOS reciba dicha suma. Si pasados los treinta (30) días hábiles antes mencionados la Entidad Financiera no hubiere desembolsado la suma en mención, EL(LOS) COMPRADOR(ES) pagará(n) a LOS VENDEDORES intereses de mora a la tasa máxima autorizada, sin perjuicio de la sanción pecuniaria que por incumplimiento se prevé en el contrato de promesa de compraventa.

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

SÉPTIMA- ENTREGA. El(los) inmueble(s) objeto del presente contrato será(n)

entregado(s) materialmente a EL(LOS) COMPRADOR(ES) por parte de LOS VENEDORES a la firma de la presente escritura pública mediante ACTA e inventario detallado, con los cuales se entregará el Manual del Propietario y garantías otorgadas por las empresas que hubieren instalado equipos en el(los) inmueble(s). INACAR S.A., en su calidad de constructor, se obliga a subsanar los posibles defectos u omisiones que se presenten en el momento de la entrega, y que consten en la respectiva acta, en la cual se señalará el plazo dentro del cual serán corregidos.

El(los) inmueble(s) se entregará(n) dotado(s) de los servicios públicos definitivos, conforme a lo señalado en el artículo 10 de la Ley 66 de 1968.

PARÁGRAFO PRIMERO: A partir de la fecha de entrega de el(los) inmueble(s) objeto de esta escritura serán de cargo de EL(LOS) COMPRADOR(ES) todas las reparaciones por daños o deterioro que no estén amparados por la garantía legal en los términos del artículo 8 de la Ley 1480 de 2011 y su Decreto reglamentario 735 de 2013 compilado en el Decreto 1074 de 2015. -----

OCTAVA. IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES. El impuesto predial, contribución de valorización, las contribuciones, costos y gravámenes respecto del (los) inmueble(s) enajenado(s) que se causen, liquiden o hagan exigibles a partir de la fecha del otorgamiento de la presente Escritura Pública de compraventa, serán de cargo de EL(LOS) COMPRADOR(ES). En lo referente al Impuesto predial se dará cumplimiento a lo establecido para el efecto en el Artículo 116 de la Ley 9 de 1.989.

PARÁGRAFO PRIMERO. - LOS VENEDORES se obligan a entregar el (los) inmueble(s) objeto de este contrato a paz y salvo por concepto de impuestos y contribuciones por beneficio general, derechos de conexión de las respectivas redes de servicios públicos energía eléctrica (excepto lo señalado en el parágrafo tercero siguiente), gas, acueducto y alcantarillado y cuotas de administración de la copropiedad, causadas antes de la fecha de entrega material del inmueble objeto de este contrato. Los reajustes que se causen o liquiden respecto de los inmuebles objeto del presente contrato, energía eléctrica, gas y, acueducto y alcantarillado, a partir de entrega material del inmueble objeto de este contrato serán por cuenta exclusiva de EL(LOS) COMPRADOR(ES).-----

PARÁGRAFO SEGUNDO. - El costo de los derechos de conexión y el valor de la

línea telefónica deberá(n) ser cancelados por EL(LOS) ADQUIRENTE(S). La Empresa Prestadora del Servicio Telefónico es la directa responsable de la instalación, adjudicación de las líneas y facturación del servicio telefónico. -----

PARÁGRAFO TERCERO. - En cuanto al servicio de energía eléctrica suministrado por ENEL COLOMBIA S.A. E.S.P., por disposición de la Ley 142 y 143 de 1994 y en especial por las circulares expedidas por la misma entidad, a partir de la fecha de entrega ENEL COLOMBIA S.A. E.S.P., realizará el cobro por concepto de energización que se causará en la primera factura que reciba EL(LOS) COMPRADOR(ES) una vez el servicio sea efectivamente instalado. Suma que será reembolsada por LOS VENDEDORES treinta (30) días hábiles después de que EL(LOS) COMPRADOR(ES)., acredite(n) el pago.

NOVENA.- GASTOS. LOS VENDEDORES cancelarán el cincuenta por ciento (50%) de los gastos notariales de la presente Escritura Pública de compraventa; el restante cincuenta por ciento (50%) de los gastos notariales y el ciento por ciento (100%) del impuesto y derechos de registro, serán asumidos por EL(LOS) COMPRADOR(ES). El ciento por ciento (100%) de los gastos notariales y el ciento por ciento (100%) del impuesto y derechos de registro, que se ocasionen por concepto de la cancelación parcial de la hipoteca de mayor extensión constituida a favor del _____ serán asumidos en su totalidad por LOS VENDEDORES. -----

DÉCIMA. REFORMAS. Las partes manifiestan expresamente que en caso de que EL(LOS) COMPRADOR(ES) efectúe(n) reformas parciales o totales en el (los) inmueble(s) objeto de este contrato o en los acabados de el(los) mismo(s), con posterioridad a su entrega, quedan LOS VENDEDORES exonerados de responder por garantías sobre los daños presentados en los materiales utilizados, obras o acabados realizados. En este caso, LOS VENDEDORES solo responderán por las garantías de los materiales y acabados ofrecidos en su diseño original o reformas realizadas por él mismo antes de la entrega del inmueble. En todo caso, las garantías otorgadas por LOS VENDEDORES perderán su vigencia en los casos de modificaciones realizadas a los inmuebles que no hayan sido efectuados por él mismo. -----

DÉCIMA PRIMERA. REGISTRO DE ENAJENADOR Y RADICACIÓN DE DOCUMENTOS. LAB DESARROLLO SAS cuenta con Registro de Enajenador de

Inmuebles No. _____ de la Secretaria del Hábitat de la Alcaldía Mayor de Bogotá; INACAR S.A. cuenta con Registro de Enajenador de Inmuebles No. _____ de la Secretaria del Hábitat de la Alcaldía Mayor de Bogotá y Radicación de Documentos No. _____

PRESENTE(S): _____ en su calidad de COMPRADOR(ES)., de las condiciones civiles mencionadas, manifestó (aron) que:

a.- Acepta(n) esta Escritura y en especial la transferencia de dominio a título de COMPRAVENTA que en ella se contiene y las estipulaciones que se hacen por estar todo a su entera satisfacción. -----

b.- Acepta(n) recibir el(los) inmueble(s) que por esta Escritura adquiere(n), en la fecha pactada para tal efecto, junto con las áreas y bienes comunes, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal, renunciando expresamente a cualquier condición resolutoria derivada de la forma de entrega aquí pactada. -----

c.- Declara(n) conocer el reglamento de propiedad horizontal del EDIFICIO UDARA SAMAI 72 P.H. y se obliga(n) a cumplir las normas que lo rigen. -----

d.- Declara(n) conocer que de conformidad con el Decreto reglamentario 735 de 2013 compilado en el Decreto 1074 de 2015, para los bienes inmuebles, el término de la garantía legal de los acabados y las líneas vitales será de un (1) año y el de la estabilidad de la obra diez (10) años, en los términos del artículo 8° de la Ley 1480 de 2011. Que para las reclamaciones relacionadas con la garantía legal deberán adelantar la reclamación en los términos del citado Decreto o la norma que los sustituya. -----

e.- Con el otorgamiento de la presente escritura se da cumplimiento a las obligaciones surgidas la Promesa de Compraventa suscrita entre EL(LOS) COMPRADOR(ES) y LOS VENEDORES -----

Presente(s) LOS VENEDORES de las calidades civiles anotadas por el presente Instrumento Público manifiestan que aceptan y conocen las obligaciones que a su cargo se desprenden de éste contrato, asumiendo expresamente, entre otras las siguientes: -----

a.- Aceptan las obligaciones que a su cargo están contenidas en la presente escritura y dan su conformidad a la transferencia de dominio a título de compraventa y las estipulaciones que se hacen. -----

b.- Se obligan a salir al saneamiento por vicios de evicción y redhibitorios en los términos de Ley.-----

c.- Se obligan a cumplir lo estipulado en el artículo octavo (8°) de la Ley 1480 de 2011 en concordancia con el decreto 735 de 2013 compilado en el decreto 1074 de 2015.-----

c.- Se obligan a subsanar, dentro del plazo que se haya establecido los posibles defectos u omisiones que se hayan presentado al momento de la entrega de(el) (los) inmueble(s) de los cuales se haya dejado constancia en el Acta de entrega.-----

d.- Se obliga a responder a EL(LOS) COMPRADOR(ES) en caso en que el EDIFICIO UDARA SAMAI 72 P.H., perezca o amenace ruina, en todo o parte, dentro de los diez (10) años subsiguientes a la fecha de entrega, en los términos de ley. De conformidad con el decreto 1606 de 2022 compilado en el decreto 1077 de 2015, LOS VENEDORES constituirán el mecanismo de amparo patrimonial decenal establecido en el artículo 8 de la Ley 1796 de 2016 reglamentado por Decreto 282 de 2019 compilado en el Decreto 1077 de 2015. -----

RATIFICACIÓN DE VENTA

GILBERTO ALEJANDRO SALAMANCA PULIDO actuando en su calidad de Representante Legal de Acción Sociedad Fiduciaria S.A. entidad de servicios financieros, constituida mediante escritura pública número un mil trescientos setenta y seis (1376) del diecinueve (19) de febrero de mil novecientos noventa y dos (1.992), otorgada en la Notaría Décima (10a.) del Círculo de Cali, inscrita en el Registro Mercantil que lleva la Cámara de Comercio de Bogotá Sede Norte el 7 de julio de 2009 bajo el número 01310468 del libro IX matrícula mercantil de 01908951 del 30 de junio de 2009 autorizada para funcionar por la Superintendencia Bancaria hoy Superintendencia Financiera de Colombia mediante resolución No. 1017 del 19 de marzo de 1.992, lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que actúa única y exclusivamente como Vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO UDARA DIVER** identificado con NIT. 805.012.921-0 y que en adelante se denominará **EL FIDEICOMISO**

Y manifestó: -----

a) Que por ser el(los) inmueble(s) objeto de transferencia de propiedad del **FIDEICOMISO UDARA DIVER**, identificado con NIT. 805.012.921-0, cuya vocera es Acción Sociedad Fiduciaria S.A. en su condición de vocera del mismo y en virtud de lo previsto en el artículo 1.874 del Código Civil sobre venta de cosa ajena, ratifica la venta hecha por **LOS VENDEDORES** a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** en los mismos términos expresados en este instrumento público;

b) Que por medio de la presente Escritura Pública transfiere al **COMPRADOR** los plenos derechos de propiedad y posesión sobre el(los) inmueble(s) identificado(s) en la cláusula PRIMERA anterior, en los términos contenidos en esta escritura. -----

c) En consideración a que el **FIDEICOMISO UDARA DIVER** cuya vocera es Acción Sociedad Fiduciaria S.A. es propietario inscrito de el(los) inmueble(s) objeto del presente acto solicita al respectivo registrador de instrumentos públicos registrar en debida forma el presente acto, dado que no existe limitación para que el **FIDEICOMISO UDARA DIVER** pueda efectuar la transferencia de bienes de su propiedad.- -----

-----**HASTA AQUÍ EL CONTENIDO DE LA MINUTA**-----

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
APARTAMENTO ____ EDIFICIO UDARA SAMAI 72 P.H.

PARTES CONTRATANTES:

PROMITENTE VENDEDOR: LAB DESARROLLO S.A.S., NIT. 900.095.238

EL(LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES):

NOMBRE	Estado civil	Identificación	Dirección	Teléfono
____	____	____	Res.	
			Of.	
			Email.	
____	____	____	Res.	
			Of.	
			Email.	

INMUEBLE(S) OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO (en adelante el INMUEBLE) QUE HARÁ PARTE DEL EDIFICIO UDARA SAMAI 72

Apartamento:	Área Construida M2 (Aproximada)	Área privada M2 (aproximada):

PRECIO Y FORMA DE PAGO

PRECIO: El precio del inmueble objeto del presente contrato por ser Vivienda de Intereses Social de Renovación Urbana no excederá el tope máximo permitido por la legislación colombiana para este tipo de vivienda. El valor del inmueble será el equivalente a _____ (____) salarios mínimos legales vigentes del año en que se suscriba la escritura pública por la cual se de cumplimiento al presente contrato, que se estima se realizará en el año 2026	
VALOR CUOTA INICIAL	
VALOR A PAGAR A LA FIRMA DE LA ESCRITURA PÚBLICA ____ Contado ____ Crédito ____ Leasing habitacional	

	VALOR	FECHA
Valor pagado a la firma de la presente promesa de compraventa	\$	_____
Cuota 1	\$	_____
Cuota 2	\$	_____
Cuota 3	\$	_____
Cuota 4	\$	_____
Cuota 5	\$	_____
Saldo	\$	En la fecha de suscripción de la escritura pública que de cumplimiento al presente contrato

VALOR APROXIMADO CUOTA DE ADMINISTRACIÓN	Estrato: ____* *Nota: El estrato señalado corresponde al que actualmente tiene el predio sobre el cual se desarrollará EL PROYECTO. EL(LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) declaran conocer y aceptar que la estratificación es asignada por el Distrito y por lo tanto en cualquier tiempo la autoridad competente podrá establecer una estratificación diferente.
--	--

FECHA DE SUSCRIPCIÓN DEL PRESENTE CONTRATO

Bogotá, D.C., ____ de ____ de 2023

EL PROMITENTE VENDEDOR y EL(LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) identificados como se indica al inicio del presente contrato hemos convenido celebrar el presente CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, el cual se regula especialmente por las normas establecidas en Código Civil Colombiano y demás normas legales aplicables.

CLÁUSULA PRIMERA. ANTECEDENTES.

1. Para el proyecto de vivienda de interés social denominado UDARA SAMAI 72, del cual hace parte el inmueble objeto del presente contrato, se suscribió el ____ (__) de ____ de dos ____ (2022) contrato de Fiducia Mercantil de simple Administración, el cual dio origen al FIDEICOMISO LOTE UDARA DIVER, del cual es vocera y administradora ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
2. Mediante documento privado de fecha _____ se modificó integralmente el contrato de fiducia mercantil señalado en el numeral 1.1. anterior para adecuarlo a un contrato de fiducia mercantil inmobiliaria para el desarrollo del proyecto de vivienda de interés social denominado UDARA SAMAI 72 y se modificó la denominación del FIDEICOMISO a FIDEICOMISO UDARA SAMAI 72
3. En virtud del citado contrato la sociedad LAB DESARROLLO S.A.S. que en adelante se llamará LA PROMITENTE VENDEDORA, actúa como FIDEICOMITENTE GERENTE y la sociedad INACAR S.A. actúa como FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR del proyecto denominado UDARA SAMAI 72 y como tal está plenamente facultada para celebrar este contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA, obrando con las facultades fijadas en el Contrato de Fiducia Mercantil del FIDEICOMISO UDARA SAMAI 72, constituido por documento privado de acuerdo con lo indicado en el numeral anterior. Así las cosas, LAB DESARROLLO S.A.S. se obliga a PROMETER EN VENTA el inmueble que se cita en la cláusula segunda del presente contrato.
4. Posteriormente si se da cumplimiento a la totalidad de las obligaciones pactadas en el presente documento, ACCIÓN FIDUCIARIA S.A. como vocera del FIDEICOMISO UDARA SAMAI 72, y por instrucción de LAB DESARROLLO S.A.S. e INACAR S.A. transferirá el inmueble prometido en venta por escritura pública a título de compraventa, esta escritura se otorgará conjuntamente con la sociedad LAB DESARROLLO S.A.S. e INACAR S.A. a EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES), quien(es) a su vez se obliga(n) a adquirir en compra y por el mismo título el inmueble prometido.
5. EL(LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) con la firma del presente contrato declara(n) expresamente que conoce(n) los términos y condiciones del contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración inmobiliaria de que trata el numeral 1 anterior y su otrosí integral citado en el numeral 2.
6. A la fecha de suscripción del presente contrato el INMUEBLE objeto del mismo no se encuentra construido, razón por la cual EL(LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) entienden y aceptan que el(los) INMUEBLE(S) objeto del presente contrato es(son) un(os) bien(es) que no existe(n) pero que se espera que existan y que las condiciones establecidas

en el contrato de fiducia para la construcción del PROYECTO UDARA SAMAI 72 se han cumplido a la fecha de suscripción del presente contrato.

7. De conformidad con lo señalado en el contrato de fiducia, el término estimado para el periodo constructivo es de ____ (____) meses contados a partir de la fecha de obtención de las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE RECURSOS
8. EL(LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) declaran conocer y aceptar que los recursos que se obligan a pagar en virtud del presente contrato deberán ser entregados al FIDEICOMISO UDARA SAMAI 72 y no al PROMITENTE VENDEDOR, teniendo en cuenta la prohibición expresa que tiene éste de recibir tales recursos ya sea directa o indirectamente a través de sus promotores, agentes o empleados.
9. Cuando en el presente contrato se haga referencia al cuadro resumen o al cuadro inicial o cuadro contenido al inicio del presente contrato se entiende para todos los efectos que se está haciendo referencia a la información correspondiente a las partes contratantes; inmueble objeto del presente contrato; precio y forma de pago y fecha de suscripción del presente contrato que se contiene al inicio del presente contrato.

CLAUSULA SEGUNDA: OBJETO DEL CONTRATO: EL PROMITENTE VENDEDOR, promete VENDER mediante escritura pública debidamente registrada, a favor de EL(LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), quien(es) a su vez se obliga(n) a adquirir al mismo título, el derecho de dominio o propiedad de el(los) INMUEBLE(S) descrito(s) en el cuadro resumen.

Los linderos preliminares de el(los) INMUEBLE(S) objeto del presente contrato son los siguientes:

A el(los) INMUEBLE(S) objeto del presente contrato le(s) corresponderá la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s) que le(s) asigna la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos al inscribir el Reglamento de Propiedad Horizontal del EDIFICIO UDARA SAMAI 72 .

PARÁGRAFO 1: Los linderos definitivos de el(los) INMUEBLE(S) serán los que consten en el Reglamento de Propiedad Horizontal del EDIFICIO UDARA SAMAI 72 . EL(LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) declara(n) haber sido informado(s) y aceptar expresamente que las medidas de los linderos han sido tomadas de los planos arquitectónicos y estructurales que conforman el edificio, por lo cual desde ya aceptan un margen razonable de tolerancia respecto de eventuales modificaciones de su alinderación definitiva, que se establece en un diez por ciento (10%) con referencia a las mediciones que aparecen en los planos aprobados en la licencia de construcción.

PARÁGRAFO 2: No obstante, la cabida, ubicación y linderos de el(los) INMUEBLE(S), la venta que se promete se hará como cuerpo cierto.

PARÁGRAFO 3. Las partes manifiestan que el(los) INMUEBLE(S) objeto del presente contrato puede(n) ser objeto de ajustes y variaciones en razón de aspectos derivados del proceso constructivo que no afectarán de manera sustancial EL INMUEBLE. EL(LA, LOS) PROMITENTE

(S) COMPRADOR (ES) acepta(n) con la firma del presente contrato esos eventuales cambios y/o modificaciones; y, en consecuencia, éstas no se entenderán como incumplimiento por parte del PROMITENTE VENDEDOR al presente contrato.

PARÁGRAFO 4: Las especificaciones de construcción y acabados de el(los) INMUEBLE(S) objeto del presente contrato se relacionan en el Anexo 1 que hace parte integral del mismo.

CLAUSULA TERCERA. DEL EDIFICIO UDARA SAMAI 72 : El EDIFICIO UDARA SAMAI 72, estará conformado por un total de 245 apartamentos con áreas aproximadas entre 36 y 39 M2 que van desde el piso 2 al 17 y 9 locales comerciales en el primer piso y en el ultimo piso zonas comunes, el cual se desarrollará en el predio ubicado en la CL 72A 86 26; de la ciudad de Bogotá, inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-721703 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro y CHIP AAA0064YJMR

El EDIFICIO UDARA SAMAI 72 se someterá al Régimen de Propiedad Horizontal con arreglo a las disposiciones de la Ley 675 de 2001 y las normas que la modifiquen, adicionen o reformen. El inmueble se construirá conforme a los planos arquitectónicos, estructurales, especificaciones generales del proyecto y demás características que constan en estos y que fueron aprobados por la Curaduría Urbana No. _____ de Bogotá mediante Resolución _____. Documentos que en la parte pertinente se entienden hacen parte integral del presente contrato. Por lo anterior, la venta prometida incluye no solo el(los) INMUEBLE(S) sino el derecho sobre los bienes comunes que en proporción al coeficiente de copropiedad le(s) corresponde(n). La descripción general de los bienes comunes del EDIFICIO UDARA SAMAI 72 se efectúa en el anexo 2 del presente contrato el cual hace parte integral del mismo. EL(LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) se obliga(n) a cumplir el Reglamento de Propiedad Horizontal del EDIFICIO UDARA SAMAI 72.

PARÁGRAFO 1: 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 EL(LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).

PARÁGRAFO 2: El lote sobre el cual se desarrolla EL EDIFICIO UDARA SAMAI 72 es estrato _____. A el(los) INMUEBLE(S) prometido(s) en venta le(s) corresponderá el estrato socioeconómico que determine la autoridad catastral competente.

PARÁGRAFO 3: EL(LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) acepta (n) desde ahora que el FIDEICOMITENTE GERENTE, pagará las expensas sobre las unidades privadas no vendidas, una vez se entregue en forma definitiva el Edificio UDARA SAMAI 72 y las áreas comunes a los copropietarios. En consecuencia, antes de la entrega definitiva se elaborará un presupuesto provisional para una administración básica de aseo y seguridad y se prorrateará para el pago de las expensas por parte de los propietarios que han recibido las unidades.

CLAUSULA CUARTA: LINDEROS GENERALES DEL EDIFICIO UDARA SAMAI 72 : El lote sobre el cual se levanta EL EDIFICIO UDARA SAMAI 72 esta localizado en la CL 72A 86 26 de la ciudad de Bogotá, cuyos linderos tomados del certificado de tradición son:

CLAUSULA QUINTA: TRADICIÓN: El predio identificado con matrícula inmobiliaria 50C-721703 fue adquirido por ACCIÓN FIDUCIARIA S.A. vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO PROYECTO UDARA SAMAI 72 a título de TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICIÓN A FIDUCIA MERCANTIL de _____ mediante escritura pública número _____ del _____ de _____ de la Notaría _____ de Bogotá, debidamente registrada al folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-721703. La construcción se desarrolla por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE con los recursos que hacen parte del FIDEICOMISO PROYECTO UDARA SAMAI 72.

CLAUSULA SEXTA: DE LA OBLIGACIÓN DE SANEAMIENTO: ACCIÓN FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del FIDEICOMISO PROYECTO UDARA SAMAI 72 ostenta el derecho de dominio y propiedad sobre el(los) INMUEBLE(S) cuya venta se promete por parte de EL PROMITENTE VENDEDOR, y manifiesta que el(los) mismo(s) no ha(n) sido enajenado(s) por acto anterior y lo(s) garantiza libre de demandas, embargos, condiciones resolutorias, censo, anticresis, derechos de uso, usufructo o habitación, patrimonio de familia, arrendamiento por escritura pública y pleitos pendientes que afecte(n) el derecho de EL(LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), excepción hecha de los que se deriven de la propiedad horizontal al que se halla sujeto. En cuanto a gravámenes el(los) INMUEBLE(S) soporta(n) la Hipoteca Abierta sin límite de cuantía en primer grado constituida a favor del BANCO _____, la cual se cancelará en relación con el(los) INMUEBLE(S) objeto del presente contrato en la misma escritura de venta que de cumplimiento al presente contrato. EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga al saneamiento de lo vendido.

CLAUSULA SÉPTIMA. PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio total de la venta es la suma indicada en el Cuadro Resumen, que EL(LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) pagarán al PROMITENTE VENDEDOR en la forma establecida en el Cuadro Resumen, mediante depósito en la cuenta del FIDEICOMISO PROYECTO UDARA SAMAI 72, conforme las instrucciones que se consignan en el parágrafo primero de la presente cláusula.

PARÁGRAFO 1: EL(LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) realizará(n) el pago del precio así:

1. PAGO POR PSE a través de la plataforma virtual de ACCIÓN Fiduciaria S.A.

Una vez se realice el pago se debe remitir el soporte con el fin de identificar los recursos

2. CONSIGNACIÓN EN CHEQUE O EFECTIVO EN SUCURSAL BANCARIA

- Nombre del Beneficiario: ACCIÓN Fiduciaria - FIDEICOMISOS FIDEICOMISO UDARA SAMAI 72, con NIT. _____.
- Con la tarjeta de recaudos

Una vez se realice el pago se debe remitir el soporte con el fin de identificar los recursos

El control de pagos efectuados por EL(LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) al FIDEICOMISO PROYECTO UDARA SAMAI 72 es de exclusiva responsabilidad del PROMITENTE VENDEDOR en su condición de responsable del Proyecto, quien debe abstenerse de recibir directamente el(los) pagos del precio del presente contrato. En el evento que se modifique el

plan de pagos previsto en el Cuadro Resumen, se deberá suscribir, un otrosí al presente contrato.

PARÁGRAFO 2: En el evento de efectuar pagos mediante recursos dinerarios provenientes del exterior, para atender las normas legales del mercado cambiario Colombiano, EL PROMITENTE VENDEDOR y EL(LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) deberán dar cumplimiento a las normas cambiarias. Si EL(LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) quiere realizar la compra de el(los) INMUEBLE(S) como una inversión extranjera, éste(os) debe(n) nombrar un apoderado en Colombia para que tramite y monetice la declaración de cambio en el formulario correspondiente y efectúe el registro de la inversión extranjera de conformidad con las normas vigentes.

CLAUSULA OCTAVA: DE LA MORA EN EL PAGO DE LAS CUOTAS: En caso de mora en el pago de las cuotas estipuladas en el Cuadro Resumen, por sesenta (60) días calendario o más las partes en su recíproco beneficio acuerdan que de no ponerse al día EL(LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) respecto de las obligaciones acordadas (así sea con respecto a una o varias de las cuotas o con referencia a las gestiones de obtención del crédito o con referencia a la negativa para otorgar dicho crédito), EL PROMITENTE VENDEDOR, podrá previamente solicitar a EL(LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) ponerse al día en el término que aquel determine y que no podrá ser superior a QUINCE (15) días calendario y en caso que dentro de dicho término no se haya logrado la satisfacción de la obligación en mora, de pleno derecho y sin requerirse de decisión judicial previa, se entenderá que EL(LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) han desistido del presente contrato y EL PROMITENTE VENDEDOR, podrá realizar de inmediato la enajenación de los bienes inmuebles prometidos en venta, a un tercero. En este evento de los pagos efectuados se podrá descontar el veinte (20%) del precio total del inmueble y si llegare a existir saldo a favor de EL(LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) después de aplicar el desistimiento, la FIDUCIARIA previa instrucción de EL PROMITENTE VENDEDOR girará tales sumas de dinero dentro de los sesenta (60) días hábiles siguientes a la fecha en la que EL(LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) informe(n) a la FIDUCIARIA la cuenta bancaria a la cual deberán ser transferidas dichas sumas. EL(LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) renuncia(n) expresamente al requerimiento para la constitución en mora de acuerdo a lo establecido en las normas que rigen la materia.

CLAUSULA NOVENA: DE LA OBTENCIÓN DE FINANCIACIÓN POR EL(LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES): Cuando el pago del precio o parte de éste se proyecte pagar con un crédito o con leasing habitacional o cualquier otro mecanismos de financiación, EL(LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) se obliga(n) a presentar la solicitud de crédito a una ENTIDAD FINANCIERA, oportunamente y con suficiente antelación a la firma de la escritura pública que de cumplimiento el presente contrato y, en cualquier caso, dentro de los quince (15) días calendario siguientes a la comunicación por escrito en que EL PROMITENTE VENDEDOR se los solicite, obligándose igualmente a efectuar todas las gestiones necesarias y exigidas por la ENTIDAD FINANCIERA para su otorgamiento, que deberá producirse dentro los Cuarenta y Cinco (45) días calendario siguientes, so pena de entenderse negado. Aprobado el préstamo a favor de EL(LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), dentro de los diez (10) días calendario siguientes a la fecha de la comunicación de la aprobación, deberán cumplir con los trámites finales ante la ENTIDAD FINANCIERA.

PARÁGRAFO 1: EL(LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) se obliga(n) a remitir a el PROMITENTE VENDEDOR la carta aprobatoria del mecanismo de financiación dentro de los cinco (5) días calendario siguientes a la fecha de la comunicación del otorgamiento del crédito

o de la financiación por parte de la ENTIDAD FINANCIERA o en la fecha que le sea requerido este documento por parte de EL PROMITENTE VENDEDOR

PARÁGRAFO 2: Con el fin de garantizar que EL PROMITENTE VENDEDOR reciba el desembolso del crédito contemplado en esta cláusula dentro de los treinta (30) días siguientes a la suscripción de la escritura pública que de cumplimiento al presente contrato; toda vez que es una parte del valor del inmueble pendiente de pagar, EL(LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) responderá(n) por dicho valor y para esto suscribirá(n) un pagaré en blanco con su respectiva carta de instrucciones, a favor del PROMITENTE VENDEDOR. EL(LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) se obliga(n) a pagar intereses de mora a EL PROMITENTE VENDEDOR a la tasa máxima legal permitida a partir del día 31 calendario contados a partir la suscripción de la Escritura Pública de compraventa, que de cumplimiento al presente contrato. Una vez recibido el valor del crédito y/o financiación, más los intereses moratorios si es el caso, EL PROMITENTE VENDEDOR, anulará el pagaré suscrito y lo devolverá a EL(LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)

PARÁGRAFO 3: En el evento que las entidades que otorguen la financiación no realicen el desembolso de los recursos dentro de los 30 días calendarios siguientes a la suscripción de la Escritura Pública de compraventa, que de cumplimiento a este contrato, EL(LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) asumirá(n) a partir del día 31 calendario contados a partir de la suscripción de la Escritura Pública de compraventa, las obligaciones correspondientes a las cuotas de administración, facturas de servicios públicos e impuesto predial sobre el inmueble objeto del contrato. En el evento que la entidad que otorgue la financiación revoque la aprobación impartida por cualquier causa, como el cambio en las condiciones económicas de el(los) deudor(es) EL(LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) deberá(n) realizar el pago del saldo del precio a EL PROMITENTE VENDEDOR. EL PROMITENTE VENDEDOR podrá solicitar a EL(LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) en cualquier momento a partir de la suscripción del presente contrato información sobre el estado del crédito o leasing y a solicitar copia de la carta aprobatoria del mismo.

CLAUSULA DÉCIMA: ESCRITURACIÓN: El otorgamiento de la escritura pública que de cumplimiento al presente contrato se otorgará en la Notaría treinta y cinco (35) del Círculo de Bogotá dentro de los noventa (90) días siguientes al vencimiento del período constructivo del PROYECTO UDARA SAMAI 72, período cuya duración se estima en _____ (____) meses contados a partir de la obtención de las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE RECURSOS. Habiéndose obtenido las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE RECURSOS el _____ de _____, la escritura pública de compraventa se suscribirá en el lapso comprendido entre _____ y _____ del año _____. Para este efecto EL PROMITENTE VENDEDOR remitirá una comunicación a EL(LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) indicándoles la fecha exacta y hora prevista para la suscripción de la escritura pública dentro del lapso de tiempo antes señalado. Esta comunicación será enviada por EL PROMITENTE VENDEDOR a EL(LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) con por lo menos quince (15) días hábiles de antelación a la fecha establecida para la suscripción de la escritura pública.

Para la fecha de suscripción de la escritura pública EL(LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) deben haber cumplido con todas las obligaciones establecidas a su cargo en el presente contrato y en especial las relativas al precio; forma de pago y lo dispuesto en la cláusula novena en relación con la obtención de financiación. En caso contrario la FIDUCIARIA y EL PROMITENTE VENDEDOR no estarán obligados a suscribir la escritura pública y se dará aplicación a la cláusula penal prevista en el presente contrato.

PARÁGRAFO 1 Si en la fecha señalada para la suscripción de la escritura pública no estuviere en servicio la Notaría o coincide con algunos de los días Sábado que no estuviere de turno la Notaría, Domingo o Festivo, la escritura se otorgará el día hábil siguiente.

PARÁGRAFO 2: La escritura se suscribirá a favor de EL(LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES). En el evento que EL(LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) decidiere solicitar que la escritura se otorgue a favor de un tercero deberá efectuar tal solicitud a EL PROMITENTE VENDEDOR con por lo menos 15 días de antelación a la fecha de suscripción de la escritura pública y allegar los documentos que el PROMITENTE VENDEDOR solicite para realizar la evaluación correspondiente. El PROMITENTE VENDEDOR no tendrá obligación de aceptar la solicitud efectuada ni obligación de revelar los motivos de su decisión. En el evento que EL PROMITENTE VENDEDOR no acepte la solicitud de escriturar a favor de un tercero la escritura pública deberá ser suscrita por EL(LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) en la fecha determinada y en caso de no hacerlo incurrirán en incumplimiento del presente contrato.

CLAUSULA DÉCIMA PRIMERA: MODIFICACIÓN DE LA FECHA DE ESCRITURACIÓN: La Fecha establecida para el otorgamiento de la escritura solamente podrá modificarse en los siguientes eventos: a) Por acuerdo de las partes expresado en forma escrita e inequívoca; b) Cuando, por acaecer alguna de las circunstancias señaladas en la cláusula DÉCIMA QUINTA, deba retrasarse la entrega del inmueble.

CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA: PAGO DE IMPUESTOS: El Impuesto Predial y Complementarios sobre el inmueble prometido en venta, será por cuenta de EL PROMITENTE VENDEDOR hasta el día en que se suscriba la Escritura Pública que de cumplimiento al presente contrato de Promesa de Compraventa. En el caso de contribuciones por valorización que con arreglo a las normas legales vigentes pudiesen gravar el(los) INMUEBLE(S) prometidos en venta, y que fuesen decretadas a partir de la fecha de este contrato, éstas serán a cargo de EL(LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) desde la firma de este documento.

CLAUSULA DÉCIMA TERCERA: GASTOS DE ESCRITURACIÓN Y REGISTRO: Los Derechos Notariales de la escritura de compraventa serán asumidos en partes iguales por EL(LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) Y el PROMITENTE VENDEDOR; El Impuesto y la tasa de Registro de Instrumentos Públicos, serán cancelados en su totalidad por parte EL(LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES). **PARÁGRAFO:** Los gastos de hipoteca, estudio de títulos, avalúo; costos de visita de los peritos para desembolsos de créditos, y, otros que se generen por la solicitud de crédito o financiación serán asumidos por parte de EL(LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES).

CLAUSULA DÉCIMA CUARTA: ENTREGA DEL BIEN PROMETIDO EN VENTA: El(los) INMUEBLE(S) prometido(s) en venta serán entregados MATERIALMENTE por EL PROMITENTE VENDEDOR el día en que se suscriba la escritura pública de venta.

PARÁGRAFO 1: A partir de la suscripción de la escritura pública o de la entrega material de el(los) INMUEBLE(S) lo que ocurra primero, en caso de no realizarse las dos en la misma fecha, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a pagar todas las expensas, derechos y obligaciones que se generen por razón del inmueble aquí descrito, incluidas las cuotas de administración.

PARÁGRAFO 2: Los bienes comunes esenciales se entienden entregados con el(los) INMUEBLE(S). Los bienes comunes de uso y goce general de la Propiedad Horizontal entregarán de conformidad con lo dispuesto en la Ley 675 de 2001, cuando se hayan entregado un número de unidades privadas que representen el 51% de los coeficientes de copropiedad.

PARÁGRAFO 3: El(los) INMUEBLE(S) se entregará(n) con servicios y matrículas de agua, luz y gas; alcantarillado. En el evento de que las respectivas empresas públicas, sin culpa de EL PROMITENTE VENDEDOR no los hubiere instalado y por tal motivo no se pudiese efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de EL PROMITENTE VENDEDOR. La entrega incluirá el servicio de citofonía interna al igual de las acometidas internas de televisión, teléfono sin incluir la matrícula ni la instalación de estos, los cuales serán por cuenta de EL(LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)

PARÁGRAFO 4. Todos los activos de conexión eléctrica, incluido el transformador general necesarios para la conexión del proyecto desde la red de distribución local hasta el barraje de alimentación de las acometidas individuales de cada uno de los bienes privados y bienes comunes que conforman el proyecto podrán ser suministrados, administrados, operados y mantenidos por la empresa de energía CODENSA S.A. E.S.P. quien podrá solicitar la constitución de la respectiva servidumbre a su favor.

CLAUSULA DÉCIMA QUINTA: DEL APLAZAMIENTO DE LA FECHA DE LA ENTREGA: Se entenderá que no existe incumplimiento de ninguna índole por parte de EL PROMITENTE VENDEDOR y por ende no será responsable de perjuicios por incumplimiento, en cualquiera de las siguientes circunstancias que obliguen a aplazar la fecha de entrega de el(los) INMUEBLE(S) a EL(LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES): a) fuerza mayor o caso fortuito que retarde la entrega del inmueble; b) incumplimiento de EL (LOS) PROMITENTE(ES) COMPRADORES(ES) de sus obligaciones sin que esto implique novación en ninguno de los dos casos; c) retardos en la expedición de permisos legales o licencias, modificaciones en el Plan de Ordenamiento Territorial, demora en conexiones de servicios públicos, aprobación y legalización del Reglamento de Propiedad Horizontal ante autoridad competente; c) Sobrevenir en el país una situación de desbordamiento inflacionario o de una alteración de orden público que determine la parálisis de la economía nacional; e) huelga o cesación de actividades por parte de proveedores de concretos, mampostería, siderúrgica, maquinaria y equipo indispensable para la construcción; f) demora injustificada en la instalación (conexión) y funcionamiento de los servicios públicos domiciliarios por parte de las empresas prestadoras de los mismos. g) acciones legales de terceros que impliquen la imposición medidas por parte de cualquier autoridad. h) accidentes que surjan dentro de la ejecución de las obras del proyecto urbanístico de vivienda, tales como, sin limitarse a ello, derrumbamiento de taludes, inundaciones, lluvias excesivas, accidentes y averías de equipo utilizados en la ejecución de las obras, huelga o cesación de actividades del personal de empleados, o de contratistas, o de subcontratistas, y demás actos o hechos afines, conexos o derivados de los anteriores. i) por la adopción de medidas sanitarias o de cualquier índole que suspendan el ejercicio de las actividades económicas o impongan restricciones a las mismas; j) Retrasos en la expedición de la certificación técnica de ocupación; k) movilizaciones, paros o ejercicio del derecho a la protesta que genere bloqueos o interrupción de actividades económicas o afecte el transporte para el suministro oportuno de los insumos para la construcción.

Ante la ocurrencia de cualquiera de los hechos anteriormente señalados se pacta expresamente entre las partes que se genera de pleno derecho y sin necesidad de declaración judicial alguna suspensión de plazos para la suscripción de la escritura pública y entrega del inmueble y por lo

tanto durante el lapso que dure la causal respectiva no corren los términos establecidos para el cumplimiento de las obligaciones del PROMITENTE VENDEDOR. En estos casos el PROMITENTE VENDEDOR comunicará a EL(LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) a la dirección electrónica registrada por estos en el Cuadro Resumen del presente contrato el acaecimiento de la situación que da lugar a la suspensión de plazos e informará nuevamente a estos la fecha en que se haya superado la situación y se reinicie la contabilización del plazo respectivo.

CLAUSULA DÉCIMA SEXTA: CLÁUSULA PENAL. El contratante que incumpliere alguna o varias de las obligaciones principales derivadas del presente contrato pagará al contratante cumplido o que se hubiere allanado a cumplir a título de multa o pena, una suma **equivalente al veinte por ciento (20%) del precio total de el(los) INMUEBLE(S)** objeto del presente contrato, sin requerir para ello decisión judicial alguna y sin que haya lugar a requerimiento ni constitución en mora, así mismo, en caso de incumplimiento y para todos los casos de terminación del contrato de pleno derecho, EL(LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) facultan en el presente contrato a el PROMITENTE VENDEDOR para descontar de los dineros que haya recibido a cualquier título el valor de la cláusula penal. La aplicación de la cláusula penal da lugar a la resolución del presente contrato, salvo que las partes de común acuerdo definan una vez superado el incumplimiento continuar con el mismo.

PARÁGRAFO 1: La devolución del saldo de los dineros pagados por EL(LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) a EL PROMITENTE VENDEDOR, será efectuada dentro de los sesenta (60) días hábiles siguientes a la fecha en que EL(LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) informen los datos de la cuenta de ahorros o corriente a la cual se debe efectuar la devolución como consecuencia de la resolución o desistimiento del presente contrato. Esta cláusula se entenderá con las limitaciones y excepciones de responsabilidad que estipula el artículo 64 del Código Civil (Eventos de fuerza mayor y caso fortuito).

CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA. DECLARACIÓN DE ORIGEN DE FONDOS: Con el propósito de dar cumplimiento al Decreto 663 de 1.993 Estatuto Orgánico del Sector Financiero, La Ley 190 de 1.995 modificada por la Ley 1474 del 12 de Julio del 2.011 Estatuto anticorrupción y las demás normas complementarias y concordantes EL(LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) declara(n) que los dineros y los recursos destinados al pago del precio de el(los) INMUEBLE(S) objeto del presente contrato, provienen de fuentes lícitas, tales como su ocupación, sus actividades profesionales u oficio, esto excluye toda actividad ilícita contemplada en la normatividad penal o en cualesquiera otras normas del ordenamiento Legal Colombiano. Como consecuencia de la anterior declaración, en caso de que estos recursos no provengan de la legalidad, las partes acuerdan que se producirá la resolución del contrato de pleno derecho y en consecuencia se efectuarán las restituciones mutuas a que haya lugar previa deducción de la suma establecida como cláusula penal. Igualmente, el PROMITENTE VENDEDOR queda eximido de toda responsabilidad que se derive por información errónea o inexacta que EL(LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) le proporcione para celebrar este contrato.

CLAUSULA DÉCIMA OCTAVA: RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS: Las diferencias que llegarán a presentarse entre las partes en razón a este contrato, que no tengan origen en el cumplimiento de obligaciones dinerarias, que no puedan resolverse en un plazo de cuarenta y cinco (45) días se someterán a una conciliación. Si la conciliación fracasa las partes podrán acudir a la justicia ordinaria.

El cobro de sumas de dinero que adeude(n) EL(LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) no requiere agotar el trámite de arreglo directo ni conciliación. El presente contrato presta mérito ejecutivo para que EL PROMITENTE VENDEDOR inicie el cobro jurídico de las obligaciones dinerarias contenidas en el presente contrato.

CLAUSULA DÉCIMA NOVENA: AUTORIZACIÓN TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES: En el evento que EL PROMITENTE VENDEDOR en el desarrollo de esta promesa de compraventa, efectúe el tratamiento de datos personales de EL(LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) o los almacene en bases de datos dará estricto cumplimiento a las obligaciones establecidas en la Ley 1581 de 2012, su Decreto Reglamentario y a las normas que los modifiquen o complementen, así como a la Política de Tratamiento de Datos Personales de EL PROMITENTE VENDEDOR.

PARÁGRAFO: EL(LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) como titular(es) de datos personales declara haber leído la cláusula anterior y estar conforme con la misma e impartir su autorización para el tratamiento de datos personales.

CLAUSULA VIGÉSIMA: DIRECCIONES: Para todos los efectos determinados en este contrato las partes señalan que la comunicación y notificación se efectuará en las siguientes direcciones:

EL(LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES): En el correo electrónico o dirección de residencia registrada en el Cuadro Resumen del presente contrato.

EL PROMITENTE VENDEDOR:

CORREO ELECTRÓNICO: _____

DIRECCIÓN: _____

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA: REGISTRO DE ENAJENADOR Y RADICACIÓN DE DOCUMENTOS. EL PROMITENTE VENDEDOR cuenta con Registro de Enajenador de Inmuebles No. _____ de la Secretaría del Hábitat de la Alcaldía Mayor de Bogotá y Radicación de Documentos No. _____

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: GARANTÍA LEGAL: EL PROMITENTE VENDEDOR otorgará la garantía legal que de conformidad con lo señalado en el artículo 8 de la Ley 1480 del 2011, para los bienes inmuebles comprende la estabilidad de la obra por diez (10) años, y para los acabados un (1) año, de conformidad con el procedimiento establecido en el decreto 735 de 2013 o las normas que lo modifiquen, adicionen o reformen.

Defectos en la apariencia como rayones, desportillados, manchas, decoloraciones, entre otros, en pintura de techos, muros, enchapes, madera laminada, vidrios, espejos, ventanería, muebles de madera, muebles de cocina y baños, guarda escobas, carpintería metálica, aparatos sanitarios, lavamanos, incrustaciones, griferías, mesones en granito y mármol, cuando sea del caso, solamente serán atendidos por EL PROMITENTE VENDEDOR si estos quedan registrados en el inventario de entrega.

EXCLUSIONES

La garantía no se hará efectiva si los daños son consecuencia de maltrato, uso indebido, falta de mantenimiento o por no seguir las recomendaciones especificadas en el manual de funcionamiento o, si ha habido modificaciones, reparaciones, alteraciones o reformas a los acabados no efectuados por EL PROMITENTE VENDEDOR.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA: DESENGLOBE CATASTRAL: Una vez terminado el proyecto en su totalidad, EL PROMITENTE VENDEDOR, radicará los documentos necesarios ante la Unidad Administrativa Especial de Catastral Distrital, para llevar a cabo el desenglobe catastral de cada una de las unidades que lo conforman.

CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA: DECLARACIÓN DE ACEPTACIÓN: EL(LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) acepta(n) que al momento de suscripción de la presente promesa de compraventa conoce la localización, características y especificaciones de el(los) INMUEBLE(S) objeto de este contrato por haber sido suficientemente ilustrado(s) al respecto, haber tenido a la vista los planos y el diseño tanto del proyecto como del Apartamento y garajes objeto de la Promesa de Compraventa. Igualmente, declara(n) EL(LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) que tuvieron oportunidad de revisar el presente contrato y contar con asesoría legal, en caso de haberlo considerado pertinente. Asimismo tuvieron oportunidad de discutir con EL PROMITENTE VENDEDOR los términos del presente contrato el cual es fruto de la libre discusión entre las partes.

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

EL PROMITENTE VENDEDOR

LAB DESARROLLO S.A.S

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

CC. _____ de _____

CC. _____ de _____

OTROSÍ No.2 AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS PROYECTO SAMAI 72
Página 1 de 2

OTROSÍ No.2 AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS PROYECTO SAMAI 72

Entre los suscritos a saber,

- **CARLOS ARMANDO NAVAS MEJIA**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.491.402, quien obra en su condición de representante legal de **LAB DESARROLLO S.A.S.**, identificada con **N.I.T. 900.095.238**, sociedad comercial legalmente constituida de conformidad con las leyes de la República de Colombia y **MIGUEL ENRIQUE HUERTAS REINA**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 6.531.637, quien obra en su condición de representante legal de **INACAR S.A.**, identificada con **N.I.T. 800.086.042-0**, sociedad comercial legalmente constituida de conformidad con las leyes de la República de Colombia, debidamente autorizado para celebrar el presente contrato mediante Acta No. 517 de la Junta Directiva el día 17 de enero de 2023, quienes, en adelante, en forma conjunta y que para efectos del presente contrato se denominarán **EL PROMOTOR**; y de otra parte,
- **ALEJANDRO SALAMANCA PULIDO**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.010.196.834, quien actúa en su condición de Representante Legal de **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, entidad de servicios financieros, constituida mediante Escritura Pública número mil trescientos setenta y seis (1.376) del diecinueve (19) de febrero de mil novecientos noventa y dos (1992), otorgada en la Notaría Décima (10ª) del Círculo de Cali, inscrita en el Registro Mercantil que lleva la Cámara de Comercio de Bogotá bajo la Matricula Mercantil número 01308760 del treinta (30) de junio de dos mil nueve (2009) del Libro IX, y autorizada para funcionar por la Superintendencia Bancaria, ahora Superintendencia Financiera de Colombia, mediante Resolución número mil diecisiete (1.017) del diecinueve (19) de marzo de mil novecientos noventa y dos (1992), todo lo cual consta en los certificados de existencia y representación legal expedidos por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que en adelante y para los efectos del presente documento se denominará **LA FIDUCIARIA** o **ACCIÓN**; y en conjunto con **EL PROMOTOR**, **LAS PARTES**.

LAS PARTES hemos convenido celebrar el presente Otrosí número 1 al Contrato de Encargo Fiduciario por medio del cual se constituyó el **ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS PROYECTO SAMAI 72** que se ha de regir por las cláusulas que se enuncian a continuación y en lo no previsto en ellas por la ley vigente aplicable, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA: Que mediante documento privado de fecha primero (1) de marzo de dos mil veintitrés (2023), se celebró el Contrato de Encargo Fiduciario por medio del cual se constituyó el **ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS PROYECTO SAMAI 72** (en adelante el **ENCARGO FIDUCIARIO**).

SEGUNDA: Que mediante documento privado de fecha catorce (14) de julio de dos mil veintitrés (2023) se celebró un Otrosí No.1 al Contrato de Encargo Fiduciario por medio del cual se modificó el nombre del proyecto.

TERCERA: Que es interés de **LAS PARTES** modificar únicamente la descripción del proyecto, la cual no constituye un cambio sustancial en el Contrato de Encargo Fiduciario por cuanto no se afectan los derechos ni se modifican las obligaciones de terceros vinculados o con algún derecho o beneficio en el negocio, teniendo en cuenta que, a la fecha de suscripción de este contrato, no se encuentra ningún adquirente vinculado a los locales comerciales que se suprimen.

CUARTA: Que en virtud de las anteriores consideraciones **EL PROMOTOR** y **LA FIDUCIARIA** proceden a celebrar el presente Otrosí No.2 al Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas Proyecto Samai 72, el cual se regirá de conformidad con las siguientes

CLÁUSULAS

PRIMERA: Modificar el numeral 11 de la cláusula PRIMERA. - "DEFINICIONES" del Contrato de Encargo Fiduciario, de conformidad con los términos que se establecen a continuación:

DEFINICIONES. -

"(...)

11. **PROYECTO:** Se entenderá por este el proyecto de construcción denominado UDARA SAMAI 72 que EL PROMOTOR desarrollará por su cuenta, riesgo, autonomía y responsabilidad técnica, jurídica, administrativa y financiera sobre el BIEN INMUEBLE, y que tiene las siguientes características: es un proyecto inmobiliario de vivienda de interés social, con un total aproximado de 254 apartamentos con área construida de aproximadamente 36 M2 que van desde el piso 1 al 16: y zonas comunes en parte de pisos 1,2, 3 y cubierta.

SEGUNDA: Las demás cláusulas, términos y condiciones del Contrato de Encargo Fiduciario, constitutivo del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS PROYECTO SAMAI 72, continúan vigentes y sin modificación en todo aquello que no sea contrario a lo establecido en el presente Otrosí.

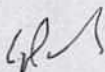
TERCERA: FIRMA ELECTRÓNICA: Las partes reconocen y aceptan que el presente documento podrá ser firmado mediante mecanismos electrónicos, es decir, mediante la utilización de firma electrónica o firma digital, en los términos establecidos en la Ley 527 de 1999, el Decreto 2364 de 2012, el CGP y demás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

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

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

Para constancia de lo anterior, se firma por las partes electrónicamente y tiene efectos a partir de la fecha de suscripción por parte de ACCIÓN.

EL PROMOTOR,



CARLOS ARMANDO NAVAS MEJIA
C.C. 79.491.402
Representante Legal
LAB DESARROLLO S.A.S.

IMPRESION ESTAMPADA EN PUNTA DE LA FOLIA

MIGUEL ENRIQUE HUERTAS REINA
C.C. 6.531.637
Representante Legal
INACAR S.A.

LA FIDUCIARIA

ALEJANDRO SALAMANCA PULIDO
C.C. 1.010.196.834.
Representante Legal
Acción Sociedad Fiduciaria S.A.
Vocera y administradora
**ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS
PROYECTO SAMAI 72**

Certificado de firmas electrónicas:
E879D3D8C-069C-4C73-9BC5-40158B065C1C



Firmado por

Firma electrónica

Gilberto Alejandro Salamanca Pulido
COL 1010196834
alejandro.salamanca@accion.co

GMT-05:00 Miércoles, 22 Enero, 2025 10:18:29
Identificador único de firma:
EDAD26A3-90F5-4B61-B291-37729FF8E7FD

MIGUEL ENRIQUE HUERTAS REINA
COL 6531637
mhuertas@inacar.com

GMT-05:00 Martes, 21 Enero, 2025 15:57:55
Identificador único de firma:
A29CC747-4FBD-4A18-AEA7-573132024A1C

CARLOS ARMANDO NAVAS MEJIA
COL 79491402
Cnavas@udaralife.com

GMT-05:00 Martes, 21 Enero, 2025 12:46:19
Identificador único de firma:
D415F556-0966-4978-907A-42F4F2FFF680

OTROSÍ NO.1 AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS
PROYECTO SAMAI 72
Página 1 de 3

Adicionar la
modificación.

**OTROSÍ No.1 AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS PROYECTO
SAMAI 72**

- **CARLOS ALEJANDRO BENJAMÍN ALVARADO BOSHELL**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía N° 79.491.004, quien obra en su condición de representante legal de **LAB DESARROLLO S.A.S.**, identificada con NIT 900.095.238, sociedad comercial legalmente constituida de conformidad con las leyes de la República de Colombia y **MIGUEL ENRIQUE HUERTAS REINA**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 6.531.637, quien obra en su condición de representante legal de **INACAR S.A.**, identificada con NIT. 800.086.042-0, sociedad comercial legalmente constituida de conformidad con las leyes de la República de Colombia, debidamente autorizado para celebrar el presente contrato mediante Acta No. 517 de la Junta Directiva el día 17 de enero de 2023, quienes, en adelante, en forma conjunta y que para efectos del presente contrato se denominarán **EL PROMOTOR**, y de otra parte,
- **ALEJANDRO SALAMANCA PULIDO**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.010.196.834, quien actúa en su condición de Representante Legal de **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, entidad de servicios financieros, constituida mediante Escritura Pública número mil trescientos setenta y seis (1.376) del diecinueve (19) de febrero de mil novecientos noventa y dos (1992), otorgada en la Notaría Décima (10ª) del Círculo de Cali, inscrita en el Registro Mercantil que lleva la Cámara de Comercio de Bogotá bajo la Matricula Mercantil número 01308760 del treinta (30) de junio de dos mil nueve (2009) del Libro IX, y autorizada para funcionar por la Superintendencia Bancaria, ahora Superintendencia Financiera de Colombia, mediante Resolución número mil diecisiete (1.017) del diecinueve (19) de marzo de mil novecientos noventa y dos (1992), todo lo cual consta en los certificados de existencia y representación legal expedidos por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que en adelante y para los efectos del presente documento se denominará **LA FIDUCIARIA o ACCIÓN**; y en conjunto con **EL PROMOTOR**, las **PARTES**.

Las **PARTES** hemos convenido celebrar el presente Otrosí número 1 al Contrato de Encargo Fiduciario por medio del cual se constituyó el **ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS PROYECTO SAMAI 72** que se ha de regir por las cláusulas que se enuncian a continuación y en lo no previsto en ellas por la ley vigente aplicable, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA: Que mediante documento privado de fecha primero (1) de marzo de dos mil veintitrés (2023), se celebró el Contrato de Encargo Fiduciario por medio del cual se constituyó el **ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS PROYECTO SAMAI 72** (en adelante el **ENCARGO FIDUCIARIO**).

SEGUNDA: Que es interés de **LAS PARTES** modificar únicamente el nombre del proyecto, la cual no constituye un cambio sustancial en el Contrato de Encargo Fiduciario por cuanto no se afectan los derechos ni se modifican las obligaciones de terceros vinculados o con algún derecho o beneficio en el negocio.

OTROSÍ NO.1 AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS
PROYECTO SAMAI 72
Página 2 de 3

TERCERA: Que en virtud de las anteriores consideraciones EL PROMOTOR y LA FIDUCIARIA proceden a celebrar el presente Otrosí No.1 al Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas Proyecto Samai 72, el cual se regirá de conformidad con las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA: Modificar el numeral 7 y 11 de la cláusula PRIMERA. - "DEFINICIONES" del Contrato de Encargo Fiduciario, de conformidad con los términos que se establecen a continuación:

DEFINICIONES.

"(...)

7. **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS PROYECTO UDARA SAMAI 72:** Es el contrato de encargo fiduciario de preventas que se constituye por EL PROMOTOR mediante el presente documento en ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., cuyo objeto consistirá en la recepción de los recursos de los ADQUIRENTES interesados en adquirir unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO.
11. **PROYECTO:** Se entenderá por este el proyecto de construcción denominado UDARA SAMAI 72 que EL PROMOTOR desarrollará por su cuenta, riesgo, autonomía y responsabilidad técnica, jurídica, administrativa y financiera sobre el BIEN INMUEBLE, y que tiene las siguientes características: es un proyecto inmobiliario de vivienda de interés social, con un total aproximado de 245 apartamentos con área construida aproximada entre 36 y 39 M2 que van desde el piso 1 al 16 y 9 locales aproximadamente en el primer piso y zonas comunes en parte de pisos 1,2, 3 y cubierta.

"(...)

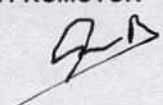
SEGUNDA: En todos los aspectos no modificados por este Otrosí, el contrato y sus cláusulas continúan plenamente vigentes y con efectos entre las partes. Los demás términos y condiciones del Contrato de Encargo Fiduciario constitutivo del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS PROYECTO UDARA SAMAI 72 aplican integralmente, procediendo mediante la firma del presente Otrosí a su expresa ratificación y reconociendo plenos efectos a las mismas.

Cualquier disposición del contrato original que contrarie las cláusulas contenidas en el presente Otrosí, carecerán de efecto y se entenderá que las contenidas en el presente documento son las que surten efectos.

En constancia de todo lo anterior, se firma el presente contrato en tres (3) ejemplares del mismo valor y tenor, en Bogotá D. C. a los veintitrés (23) días de mayo de 2023.

OTROSÍ NO.1 AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS
PROYECTO SAMAI 72
Página 3 de 3

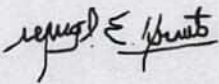
EL PROMOTOR



**CARLOS ALEJANDRO BENJAMÍN ALVARADO
BOSHELL**
C.C. 79.491.004
Representante Legal
LAB DESARROLLO S.A.S.

LA FIDUCIARIA

ALEJANDRO SALAMANCA PULIDO
C.C. 1.010.196.834.
Representante Legal
ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A



MIGUEL ENRIQUE HUERTAS REINA
C.C. 6.531.637
Representante Legal
INACAR S.A.

Certificado de firmas electrónicas:

EC6C0D0A7-D9D6-4A83-B575-638656958BAD



Firmado por

Firma electrónica

Gilberto Alejandro Salamanca Pulido

COL 1010196834

alejandro.salamanca@accion.co

GMT-05:00 Viernes, 14 Julio, 2023 15:09:05

Identificador único de firma:

98557C4F-9A42-4151-972F-2E5DC28D5F08

MIGUEL ENRIQUE HUERTAS REINA

COL 6531637

mhuertas@inacar.com

GMT-05:00 Viernes, 14 Julio, 2023 14:58:33

Identificador único de firma:

7D0777E1-5D56-47B6-BCEB-36740599DDBE

CARLOS ALEJANDRO BENJAMÍN ALVARADO

BOSHELL

COL 79491004

aalvarado@labg3.com.co

GMT-05:00 Miércoles, 24 Mayo, 2023 19:08:38

Identificador único de firma:

EBD9D6B9-D4EE-47AF-8710-DEE9C780B620

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS
PROYECTO SAMAI 72
Página 1 de 22

ASPECTOS RELEVANTES DEL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS PROYECTO SAMAI 72

A continuación, se describen una serie de aspectos desarrollados en el contrato de fiducia y en el presente contrato, que deben ser conocidos y aceptados por las partes que se vinculan al mismo.

- El modelo de contrato de fiducia que será suscrito por las partes fue previamente aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia, mediante el radicado número 2020263667-009-000 de fecha 10 de marzo de 2021; actualizado mediante radicados 2021066901-003-000 del 29 de abril de 2021 y 2021110075-002-000 del 25 de mayo de 2021. Por tanto, el presente clausulado es de adhesión requiriéndose autorización previa de la Superintendencia Financiera para cualquier modificación de fondo o esencial del contrato.
- La FIDUCIARIA no garantiza la viabilidad del PROYECTO, así como tampoco ha participado en la definición de las condiciones para la entrega de recursos en los términos establecidos en la Circular Básica Jurídica y en este contrato.
- LA FIDUCIARIA no participa en el desarrollo del PROYECTO, como PROMOTOR, GERENTE, CONSTRUCTOR, COMERCIALIZADOR, AUDITOR, INTERVENTOR o SUPERVISOR TÉCNICO. Tampoco tiene ninguna injerencia en la viabilidad técnica, jurídica y financiera del mismo al inicio del PROYECTO o durante su ejecución.
- Durante la ejecución del presente contrato también se corren riesgos ajenos a la responsabilidad de la FIDUCIARIA, como los relacionados con fenómenos naturales, retrasos y/o problemas en el diseño, entre otros.
- La FIDUCIARIA no respalda patrimonialmente el PROYECTO ni es responsable de los aspectos técnicos del mismo.
- Los recursos aportados por LOS ADQUIRENTES serán girados al FIDEICOMISO y entregados por la FIDUCIARIA a EL PROMOTOR para la construcción del PROYECTO, única y exclusivamente si se cumple con la totalidad de CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS.
- El riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a LA FIDUCIARIA, como producto de la pérdida de valor de las inversiones realizadas por ésta con tales recursos de acuerdo a lo establecido en el contrato de fiducia, serán para el CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS si se cumplen las condiciones para ser entregados a EL PROMOTOR, o de LOS ADQUIRENTES, en caso contrario.

EL PROMOTOR con la suscripción del presente contrato de fiducia, declara conocer y aceptar las cláusulas y contenido antes descrito.

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS
PROYECTO SAMAI 72
Página 2 de 22

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS PROYECTO SAMAI 72

- **CARLOS ALEJANDRO BENJAMÍN ALVARADO BOSHELL**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía N° 79.491.004, quien obra en su condición de representante legal de **LAB DESARROLLO S.A.S.**, identificada con NIT 900.095.238, sociedad comercial legalmente constituida de conformidad con las leyes de la República de Colombia y **MIGUEL ENRIQUE HUERTAS REINA**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 6.531.637, quien obra en su condición de representante legal de **INACAR S.A.**, identificada con NIT. 800.086.042-0, sociedad comercial legalmente constituida de conformidad con las leyes de la República de Colombia, debidamente autorizado para celebrar el presente contrato mediante Acta No. 517 de la Junta Directiva el día 17 de enero de 2023, quienes, en adelante, en forma conjunta y que para efectos del presente contrato se denominarán **EL PROMOTOR**, y de otra parte,
- **ALEJANDRO SALAMANCA PULIDO**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.010.196.834, quien actúa en su condición de Representante Legal de **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, entidad de servicios financieros, constituida mediante Escritura Pública número mil trescientos setenta y seis (1.376) del diecinueve (19) de febrero de mil novecientos noventa y dos (1992), otorgada en la Notaría Décima (10ª) del Círculo de Cali, inscrita en el Registro Mercantil que lleva la Cámara de Comercio de Bogotá bajo la Matricula Mercantil número 01308760 del treinta (30) de junio de dos mil nueve (2009) del Libro IX, y autorizada para funcionar por la Superintendencia Bancaria, ahora Superintendencia Financiera de Colombia, mediante Resolución número mil diecisiete (1.017) del diecinueve (19) de marzo de mil novecientos noventa y dos (1992), todo lo cual consta en los certificados de existencia y representación legal expedidos por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará **LA FIDUCIARIA** o **ACCIÓN**, hemos convenido en celebrar un CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS, el cual se rige por las siguientes cláusulas:

CLÁUSULAS

PRIMERA. DEFINICIONES. - Para los fines del presente documento, a menos que expresamente se estipule de otra manera, los términos en mayúscula que aquí se usan tendrán el significado que se les asigna a tales términos a lo largo del presente documento. Las palabras técnicas o científicas que no se encuentren definidas expresamente en este documento tendrán los significados que les correspondan según la técnica o ciencia respectiva, y las demás palabras se entenderán en su sentido natural y obvio según el uso general de las mismas. Para efectos de este documento, los términos definidos podrán ser usados tanto en singular como en plural.

1. **ACCIÓN O LA FIDUCIARIA:** Es ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
2. **ADQUIRENTES:** Son las personas naturales, jurídicas o cualquier sujeto que suscriban el respectivo CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO, quienes realizarán los respectivos aportes para la adquisición de una o varias unidades inmobiliarias del PROYECTO.
3. **BENEFICIARIO:** Se refiere a las sociedades LAB DESARROLLO S.A.S. e INACAR S.A. en iguales proporciones y en los términos del presente documento.

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS
 PROYECTO SAMAI 72
 Página 3 de 22

4. **BIEN INMUEBLE:** Es el bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-721703 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, sobre el cual EL PROMOTOR bajo su propia cuenta, riesgo, responsabilidad y autonomía desarrollará EL PROYECTO. EL BIEN INMUEBLE sobre el cual se va a desarrollar el PROYECTO deberá contar con un estudio de títulos con concepto favorable del abogado que lo realizó, abogado que debe ser aceptado por la FIDUCIARIA.
5. **CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS:** Son aquellas condiciones jurídicas, financieras, administrativas y técnicas, cuyo cumplimiento deberá ser acreditado por EL PROMOTOR a LA FIDUCIARIA, con el propósito de poner a disposición de éste los recursos aportados por los ADQUIRENTES, para tal efecto los recursos serán girados al FIDEICOMISO.
6. **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO:** Es el documento suscrito por cada uno de los ADQUIRENTES, los cuales tienen por objeto establecer las condiciones para la recepción y administración de las sumas de dinero que éstos se obligan a entregar para la adquisición de una o varias unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO.
7. **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS PROYECTO SAMAI 72:** Es el contrato de encargo fiduciario de preventas que se constituye por EL PROMOTOR mediante el presente documento en ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., cuyo objeto consistirá en la recepción de los recursos de los ADQUIRENTES interesados en adquirir unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO.
8. **ENAJENADOR DE VIVIENDA:** Para todos los efectos de este contrato, se entiende como enajenador de vivienda nueva única y exclusivamente al PROMOTOR, quien responderá por todas las obligaciones que en calidad de constructor y enajenador impone la ley. Se tendrán por estas las obligaciones que emanen del periodo de amparo patrimonial, así como todas las garantías legalmente requeridas en los términos de la Ley 1480 de 2011 y Ley 1796 de 2016, además de aquellas específicamente establecidas este contrato. Para los efectos anteriores, la calidad de enajenador la tendrá LAB DESARROLLO S.A.S. y la de constructor responsable INACAR S.A.
9. **FIDEICOMISO:** Se refiere al patrimonio autónomo de administración inmobiliaria que deberá ser administrado por ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. y que tenga por objeto recibir y administrar el BIEN INMUEBLE y los RECURSOS destinados por EL PROMOTOR al desarrollo del PROYECTO.
10. **PROMOTOR:** Son las sociedades LAB DESARROLLO S.A.S. e INACAR S.A. de las condiciones señaladas al inicio del presente documento, quienes ejecutarán por su cuenta, riesgo, autonomía y bajo su responsabilidad la construcción, gerencia, promoción y enajenación del PROYECTO.
11. **PROYECTO:** Se entenderá por este el proyecto de construcción denominado SAMAI 72 que EL PROMOTOR desarrollará por su cuenta, riesgo, autonomía y responsabilidad técnica, jurídica, administrativa y financiera sobre el BIEN INMUEBLE, y que tiene las siguientes características: es un proyecto inmobiliario de vivienda de interés social, con un total aproximado de 245 apartamentos con área construida aproximada entre 36 y 39 M2 que van desde el piso 1 al 16 y 9 locales aproximadamente en el primer piso y zonas comunes en parte de pisos 1,2, 3 y cubierta.
 El proyecto inicial podrá ser objeto de variaciones o modificaciones. En caso que las modificaciones al PROYECTO afecten a los ADQUIRENTES en los términos establecidos en este documento y en los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO se deberá contar con la autorización expresa y escrita del ADQUIRENTE que resulte afectado.
 El control de los cambios o modificaciones que pueda sufrir el PROYECTO es responsabilidad única y exclusiva del PROMOTOR pues es éste el responsable del desarrollo, gerencia, construcción, comercialización, veeduría, estructuración y en general todas aquellas actividades relacionadas con la ejecución del PROYECTO.

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS
PROYECTO SAMAI 72
Página 4 de 22

12. **RECURSOS:** Se entenderá por estos los recursos dinerarios provenientes de los aportes de los ADQUIRENTES, cuyos eventuales rendimientos se generarán desde el momento en que ingresan al Fondo de Inversión Colectiva.

SEGUNDA. OBJETO. - El objeto del presente contrato es la constitución de un encargo fiduciario para la inversión por parte de LA FIDUCIARIA de los RECURSOS entregados por los ADQUIRENTES bajo el esquema de preventas, para la adquisición de las unidades inmobiliarias resultantes del desarrollo del PROYECTO, de acuerdo con las instrucciones impartidas por EL PROMOTOR.

Dichos recursos serán invertidos en encargos fiduciarios individuales constituidos en el Fondo Abierto Acción Uno administrado por LA FIDUCIARIA, a nombre de cada uno de los ADQUIRENTES, hasta que EL PROMOTOR acredite las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS establecidas en este documento, momento en el cual, los recursos entregados por los ADQUIRENTES serán puestos a disposición de EL PROMOTOR.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - El PROYECTO será construido por cuenta y riesgo de EL PROMOTOR; en consecuencia ACCIÓN no participa ni como constructora, ni interventora ni participa de ningún modo en el desarrollo de dicho PROYECTO, ni interviene en forma alguna en la determinación del punto de equilibrio, siendo por tanto EL PROMOTOR el responsable de la realización de este PROYECTO, su terminación, su viabilidad o factibilidad económica o financiera, así como de las especificaciones técnicas de construcción, su calidad o de cualquier otro aspecto relacionado directa o indirectamente con él, limitando su responsabilidad única y exclusivamente al cumplimiento del objeto del presente contrato.

PARÁGRAFO TERCERO. - Las condiciones financieras y técnicas del PROYECTO, podrán ser modificadas durante la vigencia del presente contrato fiduciario, previa aceptación escrita de los ADQUIRENTES, mediante otrosí suscrito por las partes, respecto de aquello en que las modificaciones afecten al ADQUIRENTE; de lo contrario, EL PROMOTOR podrá realizar las modificaciones que crea conveniente al PROYECTO, siempre que se respeten los requisitos mínimos establecidos en el Capítulo I- Título II- Parte II de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera.

PARÁGRAFO CUARTO. - En los respectivos CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO deberá indicarse que en ningún caso los mismos constituyen promesa de compraventa.

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

1. El objeto del presente contrato en ningún caso se encuentra relacionado con la inversión en valores, sin perjuicio de que los recursos que sean transferidos por el PROMOTOR y/o los ADQUIRENTES puedan ser administrados en Fondos de inversión Colectiva administrados por la FIDUCIARIA.
2. Derivado de lo anterior, los recursos que sean entregados por el PROMOTOR y/o los ADQUIRENTES serán administrados en el Fondo de Inversión Colectiva Acción Uno y/o el Fondo de Inversión Colectiva Acción 1525 catalogados como Productos Universales de acuerdo con lo dispuesto en sus correspondientes Reglamentos y Prospectos, los cuales EL PROMOTOR y/o los ADQUIRENTES declara(n) conocer, entender y aceptar con la suscripción del presente contrato y/o de los

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS
PROYECTO SAMAI 72
Página 5 de 22

CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO. Así las cosas, no le serán aplicables las disposiciones relacionadas con la Actividad de Asesoría.

TERCERA. CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS. - LA FIDUCIARIA transferirá al FIDEICOMISO los RECURSOS recibidos de los ADQUIRENTES, junto con los rendimientos financieros que eventualmente se generen, en desarrollo del presente contrato, una vez se acredite y verifique el cumplimiento de los requisitos que a continuación se señalan:

Condiciones jurídicas:

1. Que el BIEN INMUEBLE sobre el cual se va a desarrollar el PROYECTO cuente con un estudio de títulos en el cual la tradición o situación jurídica del BIEN INMUEBLE no presente problemas que puedan obstaculizar o impedir el traspaso de la propiedad de las unidades inmobiliarias resultantes a los futuros adquirentes, y que el mismo haya sido elaborado por un abogado aceptado por la FIDUCIARIA.
2. Que el BIEN INMUEBLE sobre el cual se va a desarrollar el PROYECTO se haya transferido de manera real y efectiva a favor de FIDEICOMISO. Se deberá adjuntar un certificado de tradición y libertad del BIEN INMUEBLE con fecha de expedición no mayor a 10 días desde la fecha en que EL PROMOTOR radique la certificación de que trata el numeral 11 de esta cláusula.
3. Licencia de Construcción del PROYECTO vigente y con constancia de ejecutoria y cuyo titular sea EL PROMOTOR. En ningún caso el titular de la licencia podrá ser la FIDUCIARIA o el FIDEICOMISO.
4. Constancia de radicación de documentos para la enajenación de bienes inmuebles destinados a vivienda, proferida por la autoridad competente en la cual se evidencie como enajenador al PROMOTOR en los términos de la normatividad aplicable vigente.

Condiciones económicas:

5. La entrega por parte de EL PROMOTOR de la factibilidad y flujo de caja del PROYECTO mediante los cuales se ejecutará el presupuesto del PROYECTO. Esta información debe estar actualizada, firmada y certificada por EL PROMOTOR, su contador o revisor fiscal y el interventor del PROYECTO.
6. EL PROMOTOR deberá acreditar la suscripción de CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO con la totalidad de documentación requerida que representen como mínimo el SESENTA POR CIENTO (60%) del total de unidades inmobiliarias del PROYECTO

Los ADQUIRENTES que sean tenidos en cuenta para efectos de ser considerados dentro de la condición anterior, no podrán encontrarse en mora superior a noventa (90) días en cuanto a los recursos que se obligaron a entregar conforme con los correspondientes CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO. A su vez, tampoco se podrán tener en cuenta: i) los ADQUIRENTES que sean cónyuges o compañeros permanentes, o que se encuentren dentro del segundo grado de consanguinidad o segundo de afinidad o primero civil con los representantes legales, socios o accionistas, o miembros

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS
PROYECTO SAMAI 72
Página 6 de 22

de la Junta Directiva del PROMOTOR, ii) los ADQUIRENTES que hayan suscrito CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO a título de canje como contraprestación por la prestación de sus servicios al PROYECTO, y iii) los ADQUIRENTES que hayan suscrito CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO como restitución o pago del inmueble aportado para el desarrollo del PROYECTO. La FIDUCIARIA podrá abstenerse de tener en cuenta a cualquier ADQUIRENTE que no soporte efectivamente el pago establecido en su CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO y/o que la forma de pago no permita que el PROYECTO cuente con cierre financiero.

7. Certificación expedida por el PROMOTOR de haber suscrito igual número de CONSTANCIA DE CONOCIMIENTO Y ACEPTACION al de los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO establecidos en el numeral anterior.
8. Que se encuentren recaudados en caja como mínimo el cinco por ciento por ciento (5%) del total de los compromisos de aporte de los CONTRATOS DE VINCULACION requeridos en el numeral 6 de esta cláusula.
9. Que el PROMOTOR y/o el FIDEICOMISO cuente(n) con la aprobación del CRÉDITO por parte del FINANCIADOR que permita que el PROYECTO cuente con cierre financiero, con base en la factibilidad y flujo de caja actualizado. En el evento en que la aprobación del CRÉDITO incluya condiciones de compromisos de aporte o recaudo (caja) superiores a las aquí establecidas, para efectos del desembolso del CRÉDITO, EL PROMOTOR deberá acreditarlas para que el FIDEICOMISO ponga a su disposición los RECURSOS de los ADQUIRENTES.

Condiciones administrativas:

10. Constancia de adquisición y pago de pólizas que amparen por lo menos los riesgos de daños a la obra, los riesgos en la construcción, los daños a la maquinaria de la obra, los daños a terceros (incluyendo cubrimiento de perjuicios causados a construcciones colindantes del PROYECTO) y los riesgos de responsabilidad civil, en las cuales se debe designar como beneficiario, dependiendo de la cobertura como mínimo al FIDEICOMISO. En todo caso el valor total asegurado no podrá ser inferior a los costos directos del PROYECTO.
11. Certificación de EL PROMOTOR y de su contador o revisor fiscal, y del INTERVENTOR en donde conste como mínimo lo siguiente:
 - Haber dado cumplimiento a las condiciones financieras, técnicas y jurídicas mencionadas en este contrato.
 - Que con el cumplimiento de las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS, se cuenta con los recursos suficientes que permitan garantizar el cierre financiero del PROYECTO y atender el flujo de caja proyectado del mismo, certificando además que ninguno de los ADQUIRENTES tenidos en cuenta tiene las calidades de filiación señaladas en la presente cláusula.
 - Que el PROMOTOR cumple con unos niveles mínimos de solvencia, capacidad técnica, administrativa, y financiera, acordes con la magnitud del PROYECTO.

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS
PROYECTO SAMAI 72
Página 7 de 22

12. Designación del INTERVENTOR del PROYECTO.

13. Designación del SUPERVISOR TÉCNICO con su respectiva hoja de vida.

Cumplidas en su totalidad por EL PROMOTOR las condiciones antes señaladas, LA FIDUCIARIA como vocera del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS procederá a poner a disposición del FIDEICOMISO los RECURSOS.

PARÁGRAFO PRIMERO: El plazo que tiene EL PROMOTOR para acreditar el cumplimiento de las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS será de doce (12) meses contados a partir de la fecha de firma del presente documento, plazo que podrá ser prorrogado automáticamente por una sola vez y por un periodo igual a la inicial, situación que deberá ser conocida y aceptada por los ADQUIRENTES con la suscripción del CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO.

Sin perjuicio de lo anterior, en caso de que se pretenda modificar la presente cláusula, dichas modificaciones serán informadas mediante comunicaciones dirigidas a todos los ADQUIRENTES, vía correo, correo electrónico, mensaje de texto, o cualquier otro medio de comunicación a elección de LA FIDUCIARIA, tomando para dicho efecto las direcciones, o datos de contacto que se encuentren en los documentos de vinculación de los ADQUIRENTES. En dicha comunicación se establecerá un plazo para que los ADQUIRENTES manifiesten su desacuerdo con la modificación. Si algún ADQUIRENTE manifiesta dentro del plazo establecido desacuerdo con la modificación, tendrá derecho a que se le devuelvan los recursos que se encuentren en su encargo fiduciario en el Fondo de Inversión Colectiva incluyendo los eventuales rendimientos que se hayan generado, previo descuento del valor correspondiente al gravamen a los movimientos financieros (GMF) y cualquier costo que se genere por la devolución de los recursos. En todo caso, no habrá lugar a que ninguna de las partes pague a la otra penalidad alguna.

Vencido el plazo previsto anteriormente incluida la prórroga automática sin que se haya acreditado el cumplimiento de las condiciones antes enunciadas, LA FIDUCIARIA como vocera del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS informará a los ADQUIRENTES dicho evento y procederá a restituir a cada uno de los ADQUIRENTES los recursos que se encuentren en sus encargos fiduciarios en el Fondo de Inversión Colectiva, junto con los rendimientos que estos pudieren generar, situación o evento que se estipulará expresamente en los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO.

Esto sin perjuicio que los ADQUIRENTES soliciten a la FIDUCIARIA la restitución de los recursos que se encuentren en sus encargos fiduciarios en el Fondo de Inversión Colectiva una vez se enteren que no se cumplieron LAS CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS dentro del plazo previsto incluida la prórroga automática.

En el evento que EL PROMOTOR acredite ante la FIDUCIARIA las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS, la FIDUCIARIA como vocera del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS informará a los ADQUIRENTES de dicho evento.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En el caso de que EL PROMOTOR acredite ante la FIDUCIARIA las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS, serán puestos a su disposición y transferidos al

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS
PROYECTO SAMAI 72
Página 8 de 22

FIDEICOMISO los recursos entregados por los ADQUIRENTES junto con los eventuales rendimientos financieros, rendimientos que no harán parte del valor de la promesa de compraventa que suscriban los ADQUIRENTES con el PROMOTOR, y serán destinados por EL PROMOTOR al desarrollo del PROYECTO.

Si los rendimientos fueren negativos y se cumpliesen las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS, el valor faltante tendrá que asumirlo EL PROMOTOR y no podrá exigirlo a los ADQUIRENTES. Si los rendimientos de los recursos fueran negativos, y no se cumpliesen las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS, la pérdida será asumida por los ADQUIRENTES.

CUARTA. OBLIGACIONES DEL PROMOTOR. - EL PROMOTOR en desarrollo del presente contrato, tendrá las siguientes obligaciones:

1. Informar a LA FIDUCIARIA las personas con las que se celebrarán los respectivos CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO para el recibo e inversión de recursos bajo el esquema de preventas, indicando el inmueble al que pretenden acceder y el monto de las cuotas que deberán consignar en el respectivo encargo.
2. Para dar cumplimiento a lo establecido en el numeral anterior, las personas señaladas por EL PROMOTOR, diligenciarán los documentos pertinentes para la celebración y apertura del respectivo Encargo Fiduciario. En el proceso de separación de la unidad inmobiliaria EL PROMOTOR será responsable de:
 - a. Realizar una entrevista presencial a los ADQUIRENTES al momento de separación de la unidad inmobiliaria, dejando evidencia de la misma mediante firma o visto bueno en el recuadro correspondiente dentro del formulario de vinculación.
 - b. Los asesores comerciales de las salas de negocios harán firmar los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO por los ADQUIRENTES, y los remitirán a LA FIDUCIARIA con todos sus anexos, incluyendo todos los documentos para conocimiento del cliente exigidos por LA FIDUCIARIA para dar inicio al proceso de vinculación y apertura de encargos fiduciarios en el Fondo de Inversión Colectiva.
 - c. Cotejar a todos los posibles ADQUIRENTES frente a listas restrictivas puestas a disposición en la página web www.accion.com.co para efectuar verificaciones de control, tales como la OFAC (Office of Foreign Assets Control) y la Organización de Naciones Unidas (ONU), de lo cual deberá dejar constancia y enviarla junto con los documentos de vinculación.
3. Como consecuencia de lo dispuesto en el numeral anterior, EL PROMOTOR se obliga desde ya con LA FIDUCIARIA, a no recibir dinero por parte de los ADQUIRENTES, durante la etapa de preventas de que trata este contrato, directamente o a través de empleados, representantes, apoderados, agentes o cualquier otra persona. El incumplimiento de esta obligación dará lugar a que LA FIDUCIARIA pueda terminar el presente contrato y los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO de manera unilateral y sin lugar al pago de indemnizaciones o compensaciones a su favor o de los ADQUIRENTES.
4. Suministrar los soportes, documentos y contratos que le sean solicitados por LA FIDUCIARIA, que guarden relación con el presente encargo, y en especial aquellos relacionados con los formatos de vinculación exigidos por LA FIDUCIARIA de acuerdo con lo establecido en los reglamentos internos de la misma y en la ley, para el control de lavado de activos y financiación del terrorismo.
5. Pagar la remuneración de LA FIDUCIARIA, en los términos establecidos en este contrato.
6. Resolver cuando LA FIDUCIARIA lo requiera, los inconvenientes que se llegaren a presentar con ocasión de las consignaciones realizados por los ADQUIRENTES.

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS
PROYECTO SAMAI 72
Página 9 de 22

7. Notificar por escrito a la FIDUCIARIA en los casos en que por cualquier causa se interrumpa o deba terminarse la relación contractual con alguno de los ADQUIRENTES, eventos en los cuales LA FIDUCIARIA previa instrucción de EL PROMOTOR, devolverá a éstos los dineros entregados en el correspondiente encargo fiduciario en el Fondo de Inversión Colectiva, junto con los eventuales rendimientos financieros, si los hubiere, previas las deducciones y retenciones que correspondan. En los eventos en los cuales la terminación de la relación se deba al incumplimiento o desistimiento del ADQUIRENTE, EL PROMOTOR podrá instruir a LA FIDUCIARIA para que le sea girado a título de indemnización y por cuenta del respectivo ADQUIRENTE el valor pactado en el respectivo CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO suscrito con el ADQUIRENTE.
8. Atender las solicitudes que le presente LA FIDUCIARIA durante el desarrollo del presente contrato.
9. Informar a los posibles ADQUIRENTES sobre el presente contrato y en especial del alcance de las obligaciones y responsabilidades que adquieren LA FIDUCIARIA y EL PROMOTOR con la celebración del mismo.
10. Entregar a ACCIÓN a la firma del presente contrato, los documentos exigidos por las normas legales vigentes sobre prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo (SARLAFT), actualizar la información en forma veraz y verificable, o cada vez que se le solicite.
11. Suscribir con los ADQUIRENTES las promesas de compraventa correspondientes.
12. Realizar todos los trámites requeridos para la formalización de los contratos de encargo fiduciario ante los ADQUIRENTES y atender las inquietudes y/o consultas que éstos tengan.
13. Destinar los recursos de los ADQUIRENTES única y exclusivamente a la ejecución del PROYECTO y velar por que se cumpla con dicha destinación a sus contratistas, socio o cualquier tercero que ejecute el PROYECTO.
14. Entregar a la FIDUCIARIA, a más tardar el quinto (5) día hábil siguiente a la fecha en que se le solicite, los recursos necesarios para la celebración, ejecución y terminación del presente contrato, así mismo los recursos para atender los pagos de sus honorarios y en general los gastos y costos que se generen con ocasión del presente contrato cuando en el CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS no se cuente con los recursos suficientes.
15. Dar cumplimiento a todas las normas sobre información al consumidor, en especial las establecidas en la Circular 6 de 2012, proferida por la Superintendencia de Industria y Comercio y las normas que la modifiquen o adicionen.
16. Entregar la cartilla de negocios fiduciarios expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia a cada uno de los ADQUIRENTES que suscriben el CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO.
17. Entregar a los posibles ADQUIRENTES información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las unidades inmobiliarias, en cumplimiento a lo establecido en la Ley 1480 de 2011 y/o las demás normas que la modifiquen, complementen o sustituyan.
18. Avisar a la FIDUCIARIA de cualquier imprevisto o alteración grave que hiciere temer por el desarrollo oportuno o por el éxito del Encargo Fiduciario de Preventas.
19. Revisar el informe de rendición de cuentas enviado por LA FIDUCIARIA y dentro de los treinta (30) días siguientes a su recepción, indicar si sobre este documento existe alguna observación.
20. Los demás que la ley y el presente contrato le confieran.

QUINTA. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA. - LA FIDUCIARIA en desarrollo del presente encargo fiduciario, tendrá las siguientes obligaciones:

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS
PROYECTO SAMAI 72
Página 10 de 22

1. Celebrar CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO con las personas que para tal fin indique EL PROMOTOR, en todo caso LA FIDUCIARIA se reserva el derecho de suscribir o no dichos contratos, sin tener que presentar para ello explicaciones acerca de su negativa.
2. Recibir e invertir durante el plazo del presente contrato y hasta su liquidación los recursos provenientes de las preventas consignados en los diferentes encargos fiduciarios, en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto ACCIÓN UNO y/o Fondo 1525 administrado por LA FIDUCIARIA, conforme al reglamento de administración respectivo, mientras son dejados a disposición de EL PROMOTOR.
3. Mantener los recursos mencionados, separados del resto de sus activos y de los recursos que correspondan a otros negocios fiduciarios.
4. Revisar que se encuentren dadas las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS antes de permitir que EL PROMOTOR disponga de los recursos entregados por los ADQUIRENTES.
5. Poner a disposición de EL PROMOTOR, la totalidad de los dineros recibidos y de sus respectivos rendimientos una vez se acredite el cumplimiento de las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS.
6. Hacer devolución a los ADQUIRENTES de los dineros entregados junto con sus eventuales rendimientos, si los hubiere, en el evento de que EL PROMOTOR no cumpla las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS o en cualquier otro caso que proceda la devolución de los recursos, dentro de los tres (03) días hábiles siguientes a la culminación de los tramites operativos y de validación requeridos por la FIDUCIARIA.
7. A la finalización del presente encargo fiduciario, entregar a EL PROMOTOR un informe final que contenga la totalidad de movimientos realizados y rendimientos causados en desarrollo del mismo.
8. Llevar la contabilidad del Encargo Fiduciario de conformidad con las normas correspondientes.
9. Rendir cuentas comprobadas de su gestión en los términos de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia y el Código de Comercio.
10. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera de Colombia cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de las obligaciones contenidas en este acto constitutivo, cuando así lo exijan las circunstancias. Cuando LA FIDUCIARIA haga uso de esta facultad, todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado tendrán las consecuencias que derive dicha situación, por lo tanto, LA FIDUCIARIA podrá ejecutar las actividades que le sean posibles, sin que por este hecho pueda imputarse responsabilidad alguna. Situación que EL PROMOTOR declara conocer y aceptar.
11. Gestionar que se entregue por cualquier medio verificable la cartilla de negocios fiduciarios expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia a cada uno de los ADQUIRENTES que se vinculan al PROYECTO, junto con copia del CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS.

SEXTA. RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA. - EL PROMOTOR declara que es el encargado del desarrollo del PROYECTO, quien por su propia cuenta, riesgo y responsabilidad lo llevará a cabo. Así mismo, declara que LA FIDUCIARIA no conoce y por tanto no es ni avalista, ni codeudora, ni garante de las obligaciones contraídas por el PROMOTOR con terceros o con los ADQUIRENTES. Adicionalmente, declara EL PROMOTOR que conoce y acepta que en virtud del presente contrato, LA FIDUCIARIA se obliga única y exclusivamente a invertir los dineros consignados por concepto de preventas por parte de los ADQUIRENTES, en el Fondo Abierto ACCIÓN UNO administrado por LA FIDUCIARIA, conforme al reglamento de administración, el cual se encuentra debidamente aprobado por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia. En consecuencia y conforme a lo previsto en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, es claro para las partes

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS
PROYECTO SAMAI 72
Página 11 de 22

intervinientes que las obligaciones de LA FIDUCIARIA son de MEDIO y no de resultado y como tal responderá hasta por la culpa leve en su gestión.

Igualmente, EL PROMOTOR manifiesta que las obligaciones y responsabilidades de LA FIDUCIARIA se limitan a las contenidas en el presente contrato, por lo que todas las obligaciones relacionadas directa o indirectamente de la ejecución o no ejecución del PROYECTO son responsabilidad exclusiva del PROMOTOR. Por lo tanto, EL PROMOTOR, será el responsable de la ejecución del PROYECTO en los términos establecidos en el presente contrato.

La FIDUCIARIA no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de los rendimientos, modificación o pérdida de bondades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que le hubieran sido desconocidas en su oportunidad.

PARÁGRAFO. - EL PROMOTOR se obliga desde ya a poner en conocimiento de todos los futuros ADQUIRENTES y demás intervinientes, y en general de terceros el contenido de la presente cláusula.

SÉPTIMA. BENEFICIARIO. - El beneficiario del presente contrato de encargo fiduciario de preventas será EL PROMOTOR, quien queda facultado para ceder total o parcialmente el presente contrato, previo visto bueno de los ADQUIRENTES que a la fecha de la cesión hayan suscrito CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO y previa autorización de la FIDUCIARIA.

EL BENEFICIARIO o cualquiera de ellos podrá ceder parte o la totalidad de los derechos de beneficio que le corresponda en virtud del presente Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas, en los términos del párrafo anterior.

Los contratos de cesión deberán atender los siguientes lineamientos:

La cesión se efectuará mediante documento privado suscrito por cedente y cesionario en el cual conste el nombre, dirección y teléfono de las partes, la declaración del cesionario de conocer, entender y aceptar los términos, modalidades, reglamentación legal, derechos, obligaciones, modificaciones y condiciones del contrato de fiducia constitutivo del Encargo Fiduciario de Preventas, instrucciones, estados financieros del patrimonio autónomo, estudios de títulos y el estado de los bienes fideicomitidos, y que por lo tanto, se obliga al cumplimiento de todas las obligaciones derivadas de dicho contrato quedando sujeto a sus reglas y obligaciones. Así mismo, en el dicho documento deberá declarar expresa e irrevocablemente que conoce el estado actual del contrato y los derechos a su favor con ocasión del mismo.

La FIDUCIARIA podrá solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones al texto del acuerdo de cesión cuando considere que con el mismo se afectan derechos de terceros, de los contratantes o de la FIDUCIARIA. Así mismo, LA FIDUCIARIA se reserva el derecho de aceptar o no la cesión y objetar la vinculación de cesionarios sin que para ello se requiera motivación alguna.

Adicionalmente, en virtud de la cesión efectuada en los términos anteriores, y como requisito necesario para el registro de la misma en la FIDUCIARIA, el cesionario deberá suscribir un pagaré con espacios en blanco para que la FIDUCIARIA lo diligencia según las instrucciones que el otorgante dará y en las cuales se preverá que

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS
PROYECTO SAMAI 72
Página 12 de 22

el valor del pagaré será por concepto de comisiones fiduciarias, costos y gastos a favor de la FIDUCIARIA, en desarrollo del objeto del presente contrato.

LA FIDUCIARIA se reserva la facultad de oponerse al ingreso, registro, designación o expedición de certificado alguno a favor de terceros llámense éstos entre otros, inversionistas, cesionarios de beneficio, beneficiarios, acreedores beneficiarios o cualquier otra denominación similar, bien sea directamente o por instrucción del PROMOTOR.

De igual manera, LA FIDUCIARIA se reserva el derecho de verificar la legalidad de las operaciones que pretendan vincular a terceros al Encargo Fiduciario de Preventas en cualquiera de las formas mencionadas en el párrafo anterior, así como la procedencia y origen lícito de los recursos que se aporten al Encargo Fiduciario de Preventas. Para el ejercicio de esta facultad EL PROMOTOR se obliga a entregar a la FIDUCIARIA todos los soportes y documentos requeridos.

OCTAVA. DERECHOS DEL PROMOTOR Y BENEFICIARIO. - EL PROMOTOR en desarrollo del presente contrato, tendrá los siguientes derechos:

1. Recibir la rendición comprobada de cuentas de gestión de la FIDUCIARIA.
2. Recibir la entrega de los excedentes en los términos de este contrato, una vez ejecutada la finalidad del presente contrato, incluido el pago de los pasivos a cargo del Encargo Fiduciario de Preventas.
3. Recibir, a la terminación del presente contrato la restitución de los activos que, después de pagados todos los pasivos y cumplidas todas las obligaciones a cargo del encargo fiduciario, se encuentren en el mismo.
4. Los demás establecidos en el presente contrato y en las normas legales vigentes.

NOVENA. DERECHOS DE LA FIDUCIARIA. - LA FIDUCIARIA en desarrollo del presente contrato, tendrá los siguientes derechos:

1. Cobrar al PROMOTOR la remuneración señalada en este contrato.
2. Exigir al PROMOTOR el pago de los gastos y costos que se generen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación de este contrato.
3. Exigir al PROMOTOR los recursos necesarios para que la FIDUCIARIA pueda ejercer debidamente la defensa de los bienes que conforman el encargo fiduciario, en el evento que aquel no asuma directamente la defensa de los mencionados bienes, exonerando a la FIDUCIARIA de cualquier responsabilidad por omisión en caso de que no se suministren oportunamente los recursos solicitados, siempre y cuando estos no puedan ser descontados de los recursos existentes en el encargo fiduciario.
4. Dar por terminado el presente contrato y proceder a su liquidación cuando ocurra cualquiera de las causales previstas en la Ley y en el presente contrato.
5. Reservarse expresamente el derecho a oponerse al ingreso o vinculación de terceros a cualquier título al presente contrato. EL PROMOTOR exonera de toda responsabilidad a LA FIDUCIARIA y se obliga a mantenerla indemne frente a las reclamaciones que pudieran generarse con ocasión de la abstención por parte de ésta.
6. Los demás que se deriven del presente contrato.

DÉCIMA. REMUNERACIÓN. - Sin perjuicio de la solidaridad que existe entre EL PROMOTOR y el ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS para el pago de las comisiones fiduciarias, EL PROMOTOR instruye que la

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS
PROYECTO SAMAI 72
Página 13 de 22

facturación de las comisiones fiduciarias se realice prioritariamente a él, sin perjuicio de que se pudiera facturar al Encargo Fiduciario de Preventas. La FIDUCIARIA, tendrá derecho a las siguientes comisiones:

1. Una comisión por estructuración equivalente a DOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (COP \$2.000.000), pagaderos por una sola vez en la fecha de firma del presente contrato.
2. La FIDUCIARIA recibirá una comisión mensual equivalente al UNO SALARIO MÍNIMO LEGAL MENSUAL VIGENTE (1 SMLMV) pagaderos mes anticipado dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes hasta la fecha de liquidación del presente contrato.

Comisiones eventuales Generales

A. Por el registro de cada contrato de cesión de la calidad de promotor o beneficiario, se generará a favor de la fiduciaria una comisión equivalente a MEDIO SALARIO MINIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE (1/2 SMLMV).

B. Por la asistencia de funcionarios de la fiduciaria a cualquier comité, asamblea, audiencia o diligencia judicial o extrajudicial de cualquier naturaleza relacionada con el encargo fiduciario, se causará a favor de la fiduciaria una suma equivalente a DOS SALARIOS MINIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (2 SMLMV).

C. En el evento en que en desarrollo del objeto del presente ENCARGO FIDUCIARIO la Fiduciaria sea requerida procesal o extraprocesalmente o demandada o tenga que iniciar un proceso judicial, el PROMOTOR deberá designar y pagar los honorarios del(los) abogado(s) que correspondan y que la Fiduciaria acepte. Sin perjuicio de lo anterior, la FIDUCIARIA tendrá derecho, por el acompañamiento o pronunciamiento en las actuaciones procesales o extraprocesales correspondientes, a una comisión equivalente a TRES SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (3 SMLMV) por cada pronunciamiento y/o acompañamiento y/o atención de diligencias por cada funcionario de la FIDUCIARIA.

D. Los recursos que ingresen al ENCARGO FIDUCIARIO se administrarán en el Fondo Abierto ACCIÓN UNO que administra la Fiduciaria, por lo cual se cobrará la comisión que se establece en su reglamento, información que se encuentra en el Prospecto del Fondo que se adjunta.

PARÁGRAFO PRIMERO. - La mora en el pago de las comisiones pactadas, generará a favor de la FIDUCIARIA el pago de intereses por mora a la tasa máxima legal permitida, a partir del primer (1) día hábil siguiente al vencimiento del plazo para el pago.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Las comisiones fiduciarias aquí pactadas no incluyen los honorarios a favor de la FIDUCIARIA que se originen por las gestiones o diligencias que deba realizar la FIDUCIARIA ante las autoridades administrativas o judiciales de cualquier índole en su calidad de vocera del Encargo Fiduciario de Preventas. Dichos honorarios serán establecidos previo acuerdo entre EL PROMOTOR y la FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO TERCERO. - Las comisiones enunciadas en la presente cláusula no incluyen IVA, el cual se cobrará de acuerdo con las leyes tributarias vigentes al momento de la facturación.

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS
PROYECTO SAMAI 72
Página 14 de 22

PARÁGRAFO CUARTO. - Cualquier gestión adicional, no definida en este contrato será cobrada de manera independiente, según lo acordado previamente por las partes. LA FIDUCIARIA se reserva el derecho de acceder o no a cumplir con la gestión adicional solicitada y especialmente podrá abstenerse si se encuentran pendientes de pago las comisiones fiduciarias que se establecen en esta cláusula.

PARÁGRAFO QUINTO. - Los deudores de las presentes comisiones serán, solidariamente, el ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS y EL PROMOTOR en los términos aquí establecidos. En tal virtud, la FIDUCIARIA podrá descontar automáticamente de cualquier suma a favor de EL PROMOTOR y/o del Encargo Fiduciario de Preventas las comisiones que surjan por la gestión del Encargo Fiduciario de Preventas, en caso que dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a que hayan sido solicitados por la FIDUCIARIA a EL PROMOTOR y éste no los haya aportado o pagado.

PARÁGRAFO SEXTO. - EL PROMOTOR instruye mediante la firma del presente documento, que con cargo a los recursos administrados en este Encargo Fiduciario de Preventas, la FIDUCIARIA podrá descontarse las comisiones del Encargo Fiduciario de Preventas en caso que dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a que hayan sido solicitados por la FIDUCIARIA al PROMOTOR éste no los haya aportado o pagado.

PARÁGRAFO SEPTIMO. - La certificación suscrita por el Representante Legal y contador de la FIDUCIARIA, en la que consten las sumas adeudadas por EL PROMOTOR y el Encargo Fiduciario de Preventas, por concepto de comisiones fiduciarias, prestará mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas.

PARÁGRAFO OCTAVO. - La facturación de las comisiones y cualquier rubro adicional que se genere se deberá enviar al siguiente correo electrónico dpineros@labg3.com.co. Sin perjuicio de lo anterior, quien esté obligado al pago de las comisiones fiduciarias, costos y gastos del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS podrá solicitar a la FIDUCIARIA el cambio del correo indicado mediante comunicación dirigida a la FIDUCIARIA. El no recibo de la factura no exime al PROMOTOR del pago de la comisión fiduciaria establecida en el presente contrato.

PARÁGRAFO NOVENO. - Las comisiones establecidas no incluyen los costos en que incurra ACCIÓN para el desarrollo de este contrato, tales como gastos financieros, impuestos, contribuciones de ley, entre otros, ni para la defensa de los bienes fideicomitidos, aún después de la terminación del contrato, costos que serán descontados en igual forma o pagados por el Encargo Fiduciario de Preventas y/o EL PROMOTOR.

DÉCIMA PRIMERA. DURACIÓN DEL CONTRATO. - La duración del presente Encargo Fiduciario de Preventas será el necesario para el cumplimiento de sus fines.

DÉCIMA SEGUNDA. TERMINACIÓN DEL CONTRATO. - Además de las causales establecidas en el artículo 1.240 del Código de Comercio, salvo las establecidas en el numeral 6) y 11), este contrato terminará cuando se produzca alguno de los siguientes eventos:

1. Por mutuo acuerdo de las partes.
2. Por haberse ejecutado completamente su objeto;
3. Por decisión judicial debidamente ejecutoriada;
4. Por haberse presentado renuncia del fiduciario, para lo cual deberá previamente surtir el trámite ante la Superintendencia Financiera de Colombia.

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS
PROYECTO SAMAI 72
Página 15 de 22

5. ACCIÓN podrá dar por terminado el presente contrato de manera unilateral, si en su ejecución sobrevinieren circunstancias que impidan su cabal cumplimiento, tales como:
- a. El incumplimiento por parte del PROMOTOR o BENEFICIARIO de atender los costos y gastos del Encargo Fiduciario de Preventas.
 - b. Por el incumplimiento por parte del PROMOTOR o BENEFICIARIO en la obligación de actualizar la información para conocimiento del cliente de conformidad con las normas que regulan la administración de lavado de activos y financiación del terrorismo – SARLAFT, o al realizarlo se determine que EL PROMOTOR y/o BENEFICIARIO no cumplen con los requisitos para estar vinculado a la FIDUCIARIA. EL PROMOTOR y BENEFICIARIO asume desde ahora la responsabilidad que acarrearía la terminación del contrato frente a los terceros vinculados.
 - c. Por la inclusión del PROMOTOR o BENEFICIARIO en cualquier lista restrictiva incluyendo, pero sin limitar: Lista Clinton u OFAC, o de similar naturaleza, o condenado por cualquier delito.
 - d. En el evento en que EL PROMOTOR reciba directamente o por conducto de uno de sus empleados, representantes, apoderados o cualquier vinculado a cualquier título, recursos por parte de los ADQUIRENTES.
 - e. Por el incumplimiento reiterado por parte del PROMOTOR de las obligaciones que contrae en virtud de la suscripción del presente contrato.
 - f. Por decretarse con respecto al PROMOTOR o BENEFICIARIO el desmante de operaciones, la intervención para administración o liquidación por autoridad competente por actividades de captación ilegal de recursos.
 - g. Por la imposibilidad de localizar al PROMOTOR y/o al BENEFICIARIO siempre que tal hecho sea indispensable para ejecutar el presente contrato.
 - h. Por mora en el pago de comisiones fiduciarias por un periodo superior a noventa (90) días, durante cualquier momento en la ejecución del presente contrato.

DÉCIMA TERCERA. LIQUIDACIÓN. - La etapa de liquidación del presente contrato, tendrá la duración necesaria para ese fin.

Para ese efecto se llevarán a cabo las siguientes gestiones:

1. EL PROMOTOR procederá al pago de las sumas que se deban a la FIDUCIARIA por concepto de su remuneración no pagada.
2. La FIDUCIARIA, de conformidad con las instrucciones que reciba de EL PROMOTOR, procederá a girar los recursos que le puedan ser girados de conformidad con el presente contrato.
3. Posteriormente, LA FIDUCIARIA entregará rendición final de cuentas de su gestión al PROMOTOR, entendiéndose que si dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a dicha entrega no se formulan observaciones o diez (10) días después de haberse presentado las explicaciones solicitadas y sean aceptadas dentro de un término igual, se da por terminada satisfactoriamente la liquidación y en consecuencia el vínculo contractual que se generó con este contrato. Durante el período de liquidación sólo procederán para ACCIÓN las gestiones directamente relacionadas con tal fin.

PARÁGRAFO PRIMERO. - Todos los gastos pendientes de pago a la liquidación del presente contrato, serán asumidos automáticamente por EL PROMOTOR, quienes tendrán la calidad de deudores solidarios frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por éstos con la firma del presente contrato, la cual será consignada en el acta de liquidación.

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS
PROYECTO SAMAI 72
Página 16 de 22

PARÁGRAFO SEGUNDO. - En el evento que no sea posible la localización de EL PROMOTOR a la terminación del contrato, o este no proceda con la suscripción del acta de terminación y liquidación, dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en la cual la FIDUCIARIA haya notificado por cualquier medio que la misma se encuentra lista para su firma, se procederá en la forma que se describe a continuación, luego de haberse agotado el procedimiento descrito en los literales anteriores en lo que fuere posible: (i) Si existieren recursos líquidos en el Encargo Fiduciario de Preventas, que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados al PROMOTOR, éste desde ya, mediante el presente documento, otorga poder especial a LA FIDUCIARIA, para que en la doble calidad de entidad fiduciaria y apoderada de éste, se adhiera, con dichos recursos, como inversionista a cualquiera de los fondos de inversión colectiva de ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. en nombre y por cuenta del PROMOTOR según corresponda, o (ii) En el evento que EL PROMOTOR no acuda a la liquidación del contrato, LA FIDUCIARIA queda facultada para efectuar la liquidación unilateralmente, documento al cual se le adjuntará la rendición final de cuentas.

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

- **RIESGO OPERATIVO: LA FIDUCIARIA** cuenta con un Sistema de Administración de Riesgo Operacional (SARO) conformado por un conjunto de elementos tales como políticas, procedimientos, estructura organizacional adecuada y sistemas de información de monitoreo de riesgo, que le permiten una efectiva administración del riesgo operativo, entendido como la posibilidad de incurrir en pérdidas, generadas por fallas o inadecuaciones en el recurso humano, procesos, tecnología, infraestructura, o por la ocurrencia de acontecimientos externos. Este riesgo abarca el riesgo legal y reputacional asociados a tales factores.
- **RIESGO DE MERCADO, LIQUIDEZ y CREDITO:** ACCION FIDUCIARIA cuenta con los sistemas de administración de riesgo de marcado (SARM), liquidez (SARL) y crédito (SARC), los cuales están conformados por un conjunto de elementos tales como: políticas, procedimientos, estructura organizacional, metodologías y sistemas de información del mercado de valores, para el adecuado monitoreo y control de estos riesgos entendidos como la posibilidad de incurrir en pérdidas por efectos en las variaciones en tasas de interés o precios, liquidez, y deterioro de la calidad crediticia o de solvencia de las entidades con las que se realice inversiones y/o transacciones en los mercados de valores. Los sistemas implementados en la fiduciaria del SARM, SARL y SARC se ajustan a las normas establecidas por la Superintendencia Financiera de Colombia en la CBFC CE 100 del 95, y aplican las metodologías estándar de medición de riesgos allí establecidas para cada uno de los sistemas.
- **RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACION DEL TERRORISMO:** LA FIDUCIARIA cuenta con procesos de vinculación, conocimiento y estudio de sus clientes, al igual que con un monitoreo de las operaciones realizadas dentro de la vigencia del contrato. LA FIDUCIARIA cuenta con los mecanismos de control necesarios que permiten detectar operaciones sospechosas e inusuales y proceder a tomar las decisiones pertinentes, de conformidad con el Manual implementado al interior de la misma, sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo SARLAFT.

Las partes con la suscripción del presente contrato se obligan a adoptar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares definidos para la gestión de los riesgos asociados al presente contrato, a dar a

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS
PROYECTO SAMAI 72
Página 17 de 22

conocer tales mecanismos a los terceros interesados en vincularse al negocio y de igual forma se obliga a suministrar toda la información que sea requerida para la atención de los sistemas de administración de riesgos.

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

DÉCIMA SEXTA. PUBLICIDAD EXTERIOR VISUAL Y AVISOS PUBLICITARIOS DE PROYECTOS INMOBILIARIOS EN COMERCIALIZACIÓN. – LAB DESARROLLO S.A.S. se obliga a solicitar a la FIDUCIARIA autorización escrita, en el evento que pretenda por sí o por interpuesta persona, hacer uso de avisos, o cualquier otro medio publicitario relacionado con la comercialización del PROYECTO, cuando de algún modo se mencione en ellos a la FIDUCIARIA.

La presente obligación a cargo del LAB DESARROLLO S.A.S. tiene como finalidad que se proporcione a terceros información adecuada sobre el PROYECTO, en tal virtud, la FIDUCIARIA se pronunciará sobre la conformidad de la publicidad con el objeto del presente contrato y la normatividad pertinente. Para ello, el material de promoción deberá contener en consideración los siguientes aspectos:

1. Que exista una adecuada claridad en la gestión que desarrolla la FIDUCIARIA y su alcance en la ejecución del PROYECTO.
2. Que no contenga afirmaciones engañosas o que generen desinformación, o induzcan a confusión con otros productos o servicios.
3. Que no contenga afirmaciones engañosas o que generen desinformación, o induzcan a confusión respecto de los derechos y obligaciones de los ADQUIRENTES.
4. Que la promoción sea coherente y veraz frente al objeto del presente contrato.
5. Que, al logo o cualquier otra referencia de la FIDUCIARIA se acompañe la leyenda "Vigilado por la Superintendencia Financiera de Colombia".
6. Que no se induzca a error o confusión a terceros frente a la vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia.
7. Que no se ofrezcan rentabilidades garantizadas o vitalicias.
8. Que no se ofrezcan los productos como pensiones.
9. Que no se ejecuten labores de asesoría, recomendación o sugerencia para la toma de decisiones de inversión.

Para el cumplimiento de lo anterior, LAB DESARROLLO S.A.S., previa la publicación de cualquier materia deberá enviar a la FIDUCIARIA un modelo de aviso publicitario, comercial, grabación, etcétera, en el cual se utilice el nombre de la FIDUCIARIA y esta deberá aprobar u objetar el mismo en un término de diez (10) días hábiles, luego en caso de no hacerlo se entenderá que el material fue aprobado.

Si la FIDUCIARIA se viere afectada en alguna forma, en el término mencionado anteriormente podrá solicitar la ejecución de modificaciones al material publicitario, siendo obligación de EL PROMOTOR realizarlas. Mientras dichas modificaciones no se realicen, EL PROMOTOR no podrá usar el aviso publicitario, comercial, grabación, etc.

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS
PROYECTO SAMAI 72
Página 18 de 22

Sin perjuicio de lo anterior, en todos los casos existirá la obligación de rectificar la información o la publicidad en los casos en que ello sea requerido por las autoridades competentes.

El incumplimiento de esta obligación podrá dar lugar a que la FIDUCIARIA termine el presente contrato de manera unilateral y sin que haya lugar a pago de indemnizaciones o compensaciones a favor del PROMOTOR o de los ADQUIRENTES.

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

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

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

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

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS
PROYECTO SAMAI 72
Página 19 de 22

DÉCIMA OCTAVA. MANEJO DE LA IMAGEN DE ACCIÓN. - El manejo de la imagen de la FIDUCIARIA cuando se incluya en material publicitario de cualquier naturaleza, deberá ceñirse estrictamente a lo estipulado en el Manual de Marca que hace parte integral de este contrato, en lo referente a dimensiones, características y especificaciones tecnológicas de la publicidad y a las normas de publicidad visual exterior.

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

VIGÉSIMA. EDUCACIÓN FINANCIERA. - Con el fin de obtener más información sobre cada uno de los productos y servicios que presta la FIDUCIARIA, quienes tengan la calidad de constituyentes y/o beneficiarios al igual que los ADQUIRENTES podrán consultar la página web de ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., cuyo enlace es: www.accion.com.co o solicitar información personalizada en cualquiera de las oficinas en todo el país durante la ejecución del presente contrato e incluso después de la terminación del mismo. Igualmente, si se requiere información más precisa y detallada acerca de los derechos y responsabilidades como consumidor financiero, se podrán dirigir a la página web de la Superintendencia Financiera de Colombia que actualmente es: <https://www.superfinanciera.gov.co>

VIGÉSIMA PRIMERA. ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN. - Para los fines previstos en el acápite referente a la prevención del lavado de activos, contenido en la Circular Básica Jurídica y las demás que en el futuro la adiciónen, modifiquen o sustituyan, quien tenga la calidad de constituyente y/o beneficiario del Encargo Fiduciario de Preventas se obliga a entregar información veraz y verificable, y a actualizar sus datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales e información exigidos por LA FIDUCIARIA al momento de la vinculación. LA FIDUCIARIA queda desde ya facultada para dar por terminado el contrato, en caso de desatención a estos deberes.

VIGÉSIMA SEGUNDA. DECLARACIÓN POR PARTE DEL PROMOTOR. - Con la suscripción del presente contrato declara que saldrá a la DEFENSA bajo su propia responsabilidad jurídica, técnica y administrativa de ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., en su propio nombre y como vocera y administradora del CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS, frente a cualquier requerimiento, queja, sanción, demanda, sentencia, laudo arbitral, actuación prejudicial, judicial, administrativa o de cualquier ente de control que tenga origen en incumplimiento de las obligaciones que le son propias al PROMOTOR en virtud de lo establecido en el presente contrato y, en particular, a cualquier aspecto vinculado al desarrollo del PROYECTO, a las garantías que se deben constituir a favor de los ADQUIRENTES para amparar los riesgos de la construcción, aquellos que debe asegurar de conformidad con las normas de protección al consumidor y los vicios redhibitorios u ocultos que pudieren recaer sobre los BIENES INMUEBLES, toda vez que EL PROMOTOR es el único responsable por la ejecución de la construcción, gerencia, promoción, diseño, comercialización y enajenación del mismo.

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

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS
PROYECTO SAMAI 72
Página 20 de 22

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

VIGÉSIMA TERCERA. DECLARACIONES DEL PROMOTOR. – EL PROMOTOR con la suscripción del presente documento declara:

1. Que cuenta con los recursos necesarios para el desarrollo del PROYECTO y ha contemplado las fuentes de financiación del mismo, lo cual incluye aportes propios de los ADQUIRENTES y crédito otorgado por entidades financieras debidamente autorizadas para tal finalidad.
2. Que los recursos que aporta, así como las actividades que realiza no constituyen riesgo para el desarrollo del PROYECTO ni para la FIDUCIARIA y por ende los mismos no provienen de ninguna actividad ilícita y los mismos no serán utilizados para tal finalidad.
3. Que cuenta con las facultades legales y estatutarias para celebrar el presente contrato y no requiere de autorización de ningún órgano o autoridad administrativa para celebrar el presente contrato y ejecutar el desarrollo del PROYECTO.
4. Que el presente contrato lo celebra de buena fe y el mismo no constituye un acuerdo fraudulento que afecte los derechos de sus acreedores.
5. Que no está utilizando el presente vehículo para realizar actividades que no pueda ejecutar directamente.
6. Que a la fecha y a su leal saber y entender no tiene obligaciones en mora con autoridades tributarias, entidades financieras o cualquier persona natural o jurídica que pueda iniciar acciones en contra suya, de la FIDUCIARIA o del Encargo Fiduciario de Preventas.
7. Que ha leído, discutido y aceptado, de manera libre y no forzosa los términos y condiciones establecidos en el presente contrato.
8. Que conoce y entiende las obligaciones a su cargo y los derechos a su favor, con ocasión a la suscripción del presente contrato.
9. Que mediante la suscripción del presente contrato no se genera ninguna situación de conflicto de interés, toda vez que la FIDUCIARIA actúa de conformidad con las instrucciones impartidas por EL PROMOTOR.
10. Que durante la fase precontractual ha(n) sido informado(s) por LA FIDUCIARIA acerca de las implicaciones y riesgos que asume(n) con la suscripción del presente contrato, así como las condiciones y limitaciones que pueden presentarse en la ejecución del mismo.
11. **DECLARACIÓN DE SOLVENCIA:** Declara bajo la gravedad del juramento, encontrarse solvente económicamente y que la transferencia de los bienes que realiza mediante la suscripción de este contrato se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente contrato. Igualmente declara bajo la gravedad del juramento que los bienes que entregan a título de fiducia no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con la Ley 190/95, Ley 1708/2014 y 747/02, y las demás normas que las modifiquen, complementen o adicionen, ni han sido utilizados por él, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.
12. **ORGANIZACIÓN, FACULTADES, CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES:** Que se encuentra: (i) Debidamente constituido, válido y actualmente existente bajo las leyes de su respectiva jurisdicción de constitución; (ii) Cuenta con la facultad, la capacidad corporativa y el derecho legal de ser propietario de sus bienes, para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad y que se propone adelantar; y, (iii) Cumple con la totalidad de los requerimientos de ley.

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS
PROYECTO SAMAI 72
Página 21 de 22

13. **CAPACIDAD:** Que él al igual que las personas que actúan en su nombre, tienen la facultad, capacidad y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente Contrato. Adicionalmente, para los casos en que se requiere cuenta con el consentimiento, orden, licencia o autorización, radicación o registro, notificación u otro acto de autoridad gubernamental o de ninguna otra persona en relación con la celebración del presente Contrato y su ejecución.
14. **ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS:** Que no ha sido notificado de litigios, investigaciones, demandas o procedimientos administrativos, que puedan afectar el cumplimiento de sus obligaciones en desarrollo del presente contrato.
15. **CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS:** Que a la fecha está cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que lo obliguen o que vinculen sus bienes. A la fecha, no ha ocurrido, ni continúa ningún incumplimiento y hará su mejor esfuerzo como un buen hombre de negocios para evitar cualquier tipo de incumplimiento.
16. **TRIBUTOS:** Que a su leal saber y entender, ha pagado oportunamente y se encuentra al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tienen derecho sus trabajadores según la legislación laboral colombiana y que tiene constituidas todas las reservas y provisiones que razonablemente se requieren para reflejar los riesgos derivados de sus negocios.
17. **SITUACIÓN FINANCIERA:** Que a la fecha de firma del presente contrato no ha ocurrido hechos que afecten su situación financiera.
18. **PROPIEDAD:** Declara y garantiza que es propietario y titular pleno de los activos que son transferidos a título de fiducia mercantil irrevocable, y que los mismos se hallan libres de cualquier gravamen o limitación de dominio que afecte su utilización para los fines propios del objeto del presente Contrato.

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

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

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

VIGÉSIMA CUARTA. CONFLICTO DE INTERÉS. - Previa realización de una evaluación las partes declaran que la constitución y desarrollo del presente contrato de fiducia no constituye situaciones de conflicto de interés en forma alguna, ya que el objeto del Encargo Fiduciario de Preventas que por este acto se constituye es servir de instrumento necesario para perfeccionar las instrucciones que imparta EL PROMOTOR. Sin perjuicio de lo anterior, en caso de existir durante la ejecución del contrato cualquier circunstancia que configure un posible conflicto de interés, deberá seguirse lo dispuesto en el COR_PRO_003 Procedimiento conflictos de interés.

VIGÉSIMA QUINTA. MÉRITO EJECUTIVO DEL CONTRATO. - Las partes acuerdan que el presente contrato presta mérito ejecutivo y copia del mismo, junto con las facturas de cobro por comisiones o costos y gastos del Encargo Fiduciario de Preventas, que se expidan por parte de la FIDUCIARIA con destino al PROMOTOR, el

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS
PROYECTO SAMAI 72
Página 22 de 22

Encargo Fiduciario de Preventas o a los obligados del pago, constituirán título ejecutivo suficiente para que la FIDUCIARIA pueda hacer exigible por la vía judicial el cumplimiento de las facturas insolutas a cargo de EL PROMOTOR y/o del Encargo Fiduciario de Preventas por tales conceptos.

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

EL PROMOTOR:

Dirección: CARRERA 5 No. 67-20

Correo electrónico: cnavas@udaralife.com; dir.daminproyectos@udaralife.com

Teléfono: 601 7032777; 315 706 2423

LA FIDUCIARIA:

Dirección: Calle 85 No 9-65.

Teléfono: 6915090

Correo Electrónico: notijudicial@accion.com.co

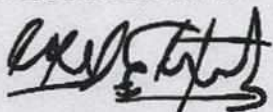
PARÁGRAFO: Cualquier modificación respecto a las direcciones deberá informarse por escrito a LA FIDUCIARIA.

Para constancia de lo anterior, se firma por las partes electrónicamente y tiene efectos a partir de la fecha de suscripción por parte de ACCIÓN.

EL PROMOTOR



**CARLOS ALEJANDRO BENJAMÍN ALVARADO
BOSHELL**
C.C. 79.491.404
Representante Legal
LAB DESARROLLO S.A.S.



MIGUEL ENRIQUE HUERTAS REINA
C.C. 6.531.637
Representante Legal
INACAR S.A.

LA FIDUCIARIA



ALEJANDRO SALAMANCA PULIDO
C.C. 1.010.196.834.
Representante Legal
ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A

Certificado de firmas electrónicas:

E306E4CF8-D750-4011-8B8F-2537BF14B694



Firmado por

Firma electrónica

Gilberto Alejandro Salamanca Pulido

COL 1010196834

alejandro.salamanca@accion.co

GMT-05:00 Miércoles, 01 Marzo, 2023 13:26:32

Identificador único de firma:

B0A37527-7267-4568-8EAF-E581A17D9100

CARLOS ALEJANDRO BENJAMÍN ALVARADO

BOSHELL

COL 79491004

aalvarado@labq3.com.co

GMT-05:00 Martes, 28 Febrero, 2023 18:17:14

Identificador único de firma:

4CE3C452-843C-4A74-9693-8AC46AC58404

MIGUEL ENRIQUE HUERTAS REINA

COL 6531637

mhuertas@inacar.com

GMT-05:00 Martes, 14 Febrero, 2023 22:27:46

Identificador único de firma:

D26DC927-F4D8-461E-A13B-24619AC61AEB

PROSPECTO: FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA ABIERTO ACCIÓN UNO



A. INFORMACIÓN GENERAL

- El Fondo de Inversión Colectiva Abierto "ACCIÓN UNO", es administrado, gestionado y distribuido directamente por ACCIÓN FIDUCIARIA S.A. Cuando en el presente prospecto se emplee la expresión "ACCIÓN", se entenderá que se hace referencia a la sociedad administradora aquí mencionada, y cuando se emplee la expresión "ACCIÓN UNO", se entenderá que se hace referencia al Fondo Abierto.
- La duración del Fondo Abierto será igual a la de ACCIÓN.
- La sede principal donde se gestiona ACCIÓN UNO actualmente es la Calle 85 No. 9-65 de la ciudad de Bogotá o en la dirección que aparece registrada en el certificado de existencia de ACCIÓN emitido por la Cámara de Comercio de Bogotá.
- Las obligaciones de ACCIÓN relacionadas con la gestión del portafolio de ACCIÓN UNO son de medio y no de resultado. Por lo tanto, ACCIÓN se abstendrá de garantizar, por cualquier medio, una tasa fija para las participaciones constituidas, así como de asegurar rendimientos por valorización de los activos que integran el Fondo. En todo caso, responderá en su condición de administrador del Fondo de Inversión Colectiva. Los dineros entregados por los inversionistas a ACCIÓN UNO no son depósitos, ni generan para ACCIÓN 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, ni por ningún otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en ACCIÓN UNO está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo Fondo Abierto.

B. POLÍTICA DE INVERSIÓN

- El fondo ACCIÓN UNO busca mantener una rentabilidad acorde con el mercado buscando preservar el capital y logrando un crecimiento conservador a través de las inversiones, llevando un control de los riesgos asociados a los distintos tipos de activos que componen las inversiones del FIC, todo esto en concordancia del perfil de los inversionistas y la política general de riesgo del Fondo de Inversión Colectiva.
- Teniendo en cuenta lo anterior, y sin desconocer que los recursos administrados son a la vista, ACCIÓN UNO procurará mantener un equilibrio entre la liquidez necesaria para atender el giro normal de los desembolsos y el cumplimiento de obligaciones del Fondo y los recursos destinados a efectuar las inversiones de portafolio con el fin de dar la máxima rentabilidad posible a los adherentes y atender los retiros de los mismos, para lo cual ha previsto operaciones de liquidez dentro de los límites establecidos.
- Los activos que integran el Fondo Abierto son:

ACTIVOS FINANCIEROS

- Valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores - RNVE con una calificación mínima de AA+ por parte de una Sociedad Calificadora legalmente autorizada.
- Valores emitidos en el exterior por Entidades Bancarias del exterior con calificación de AA+.
- Títulos de deuda pública emitidos o garantizados por el Gobierno Nacional, o por el Banco de la República o por FOGAFIN.
- Bonos emitidos por Organismos Multilaterales de Crédito, Gobiernos Extranjeros o Entidades Públicas con grado de inversión que sean negociados en bolsas de valores localizadas en los siguientes países: Brasil, Países miembros de la OCDE, Países miembros del MIA.
- Participaciones en Fondos de Inversión Colectiva locales no administrados por el mismo administrador del presente Fondo ni por su matriz ni sus subsidiarias sujetos a Supervisión y Vigilancia por parte de la SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA, que en su política de inversión cumplan con la política de inversión del FIC e inviertan en activos como los descritos en los numerales 1, 2, 3 y 4 anteriores. La inversión realizada no contempla la realización de aportes recíprocos. Los Fondos receptores deben tener calificación mínima de AA+.
- Divisas, con las limitaciones establecidas en el régimen cambiario.
- Participaciones en Fondos Extranjeros transados en bolsas de valores reconocidas internacionalmente o Fondos que emulen índices nacionales con calificación mínima de AA+ vigiladas y supervisadas por los organismos o autoridades de supervisión pertinentes en los países en los cuales se encuentran constituidos.

OPERACIONES DE LIQUIDEZ

- Depósitos a la vista en Cuenta Corriente o de Ahorros en Entidades Bancarias

nacionales con calificación mínima de AA+ y en Establecimientos Bancarios del exterior con grado de inversión.

- Operaciones de Venta con Pacto de Recompra, Simultaneas y Transferencia Temporal de valores que se transen en cualquier mercado debidamente autorizado.

- El Fondo de Inversión Colectiva Abierto ACCIÓN UNO podrá invertir en instrumentos financieros Derivados.

- De acuerdo con los activos aceptables para invertir y a su respectiva calificación, se considera que el perfil general de riesgo de ACCIÓN UNO es **Conservador**, lo que significa que la sensibilidad del Fondo Abierto a condiciones cambiantes del mercado y la consecuente exposición a la volatilidad del valor del capital invertido es medio-baja, por cuanto ACCIÓN distribuirá el riesgo en un portafolio diversificado, donde cumplirá las políticas de inversión, atenderá el monto máximo para operaciones de reparto que le impone la ley y procurará obtener la más alta rentabilidad posible con baja volatilidad.

C. ORGANOS DE ADMINISTRACIÓN Y CONTROL

- La información relacionada con el Gerente y el Revisor Fiscal podrán ser encontrados en el sitio web www.accion.com.co.
- El comité de inversiones ha sido designado por la Junta Directiva de ACCIÓN, el cual es el responsable del análisis de las inversiones y de los emisores, así como de la definición de los cupos de inversión y las políticas para adquisición y liquidación de inversiones y las demás funciones consagradas en el Decreto 2555 del 2010. Se reunirá ordinariamente una vez al mes, en las oficinas de ACCIÓN y podrá reunirse extraordinariamente cuando las circunstancias lo requieran.
- La custodia de los valores de ACCIÓN UNO consistente en el cuidado y la vigilancia de los valores y recursos en dinero del FONDO para el cumplimiento de las operaciones sobre dichos valores, será ejercida por una sociedad fiduciaria debidamente autorizada para realizar la actividad de custodia en el mercado de valores por la Superintendencia Financiera de Colombia y diferente a ACCIÓN; quien realizará como mínimo la salvaguarda de los valores que se encuentren en un depósito central de valores y que conforman el patrimonio del FONDO, la compensación y liquidación de las operaciones realizadas sobre dichos valores, así como, la administración de los derechos patrimoniales que de ellos emanan, en los términos establecidos en el Decreto 2555 del 2010 y en el presente reglamento.
- La Junta Directiva de ACCIÓN establecerá los criterios para la selección de la entidad que prestará los servicios de custodia y realizará su designación. La entidad seleccionada por la Junta Directiva fue la Fiduciaria Corpbanca Investment Trust Colombia S.A.

D. GASTOS DEL FONDO ABIERTO ACCIÓN UNO

- Los siguientes gastos estarán a cargo de ACCIÓN UNO:

- Los costos y honorarios del depósito y de la custodia de los activos y recursos de ACCIÓN UNO.
- La remuneración de la sociedad administradora, gestora y distribuidora.
- Los honorarios y gastos en que se incurra para la defensa de ACCIÓN UNO cuando las circunstancias lo exijan.
- El valor de los seguros y amparos de los activos de ACCIÓN UNO.
- Los gastos bancarios que se originen en el manejo de los recursos de ACCIÓN UNO.
- Los gastos en que se incurra para la citación y celebración de las asambleas de los inversionistas.
- Los impuestos que gravan directamente los activos y los ingresos de ACCIÓN UNO.
- Los honorarios y gastos causados por la auditoría fiscal de ACCIÓN UNO.
- Las comisiones por la adquisición o enajenación de activos para ACCIÓN UNO, las cuales deberán ser canceladas de acuerdo con los parámetros establecidos en el mercado, buscando obtener los menores costos posibles, sin afectar los beneficios para el Fondo.
- Los intereses y demás rendimientos financieros que deban cancelarse por razón de operaciones de reparto o repo, simultaneas y transferencias temporales de valores y para el cubrimiento de los costos de operaciones de crédito que se encuentren autorizadas.
- Los honorarios pagados a terceros por estudios, análisis, dictámenes o certificaciones sobre ACCIÓN UNO.
- Todos los costos de información a los inversionistas.



- ACCIÓN percibirá como único beneficio por la administración, gestión y distribución de ACCIÓN UNO, una comisión de acuerdo con los siguientes rangos:

RENTABILIDAD BRUTA FONDO ABIERTO	COMISIÓN FIJA / CAPITAL	COMISIÓN VARIABLE / RENDIMIENTOS
$0\% \leq r \leq 3\%$	1%	5.0%
$3\% < r \leq 6\%$	1%	6.0%
$6\% < r \leq 9\%$	1%	8.0%
$9\% < r \leq 12\%$	1%	10.0%
Mayor a 12%	1%	12.0%

Nota: La rentabilidad bruta y la comisión fija se expresarán en términos de tasa efectiva anual.

Para este fin, se aplicará la siguiente fórmula:

$$\text{Valor Comisión Diaria} = \left\{ \text{Valor de cierre del día anterior} \cdot \left[\left((1 + \text{Porcentaje de Comisión Fija E.A.})^{\left(\frac{1}{365}\right)} - 1 \right) \right] \right\} + (\text{Rendimientos del día} \cdot \text{Porcentaje de Comisión Variable})$$

E. INFORMACIÓN OPERATIVA

Constitución:

- El aporte mínimo requerido para ingresar a ACCIÓN UNO será de cien mil pesos (\$100.000.00) M/cte.
- El saldo mínimo que podrá mantener el participante será de mil pesos (\$1.000.00) M/cte.
- Un inversionista se vinculará a ACCIÓN UNO, una vez realice la entrega efectiva de los recursos y proporcione la información relacionada con su vinculación y el conocimiento del cliente, incluyendo datos sobre la dirección de contacto, una cuenta bancaria vigente y demás aspectos señalados en las normas para la prevención de actividades ilícitas, lavado de activo y financiación del terrorismo.
- Los aportes podrán efectuarse en dinero, cheque o transferencia de recursos, que se podrán efectuar en las oficinas de ACCIÓN, sus agencias o sucursales, y/o en las oficinas de las entidades bancarias con las que se celebren contratos o convenios de uso de red o con aquellas entidades que se hubieren celebrado convenios de recaudo o pagos. Para el efecto, ACCIÓN informará al momento de la vinculación del adherente, las cuentas bancarias o medios a través de las cuales se podrán efectuar transferencia de recursos.
- ACCIÓN expedirá una constancia por el recibo de los recursos, y la cantidad de unidades que represente el aporte, se informará al inversionista el día hábil siguiente al de constitución de unidades en la Fondo Abierto mediante la emisión de un documento representativo de la participación el cual se entregará al inversionista por medio físico o electrónico.

Redención de participaciones:

- Los inversionistas podrán redimir sus recursos en cualquier momento y el pago efectivo del retiro deberá efectuarse a más tardar al tercer día hábil común a la recepción de su solicitud. Las unidades se liquidarán con el valor de la unidad vigente el día de la causación.
- El valor de los derechos que se rediman será cancelado de acuerdo con las instrucciones señaladas por el inversionista; al tiempo que los impuestos y gastos que se generen por el retiro serán por cuenta del inversionista.

F. INFORMACIÓN ADICIONAL

Obligaciones de los inversionistas:

1. Aceptar y cumplir el contenido del presente reglamento.
2. Suministrar completa y oportunamente la información y documentos que le solicite ACCIÓN, en especial la establecida por la Ley y la Superintendencia Financiera para prevenir el lavado de activos provenientes de actividades delictivas. Igualmente es obligación del suscriptor actualizar su información y documentación por lo menos una vez al año y cada vez que se presenten modificaciones a la misma.
3. Proveer la información necesaria, en forma oportuna y veraz, con el fin de realizar su perfilamiento de riesgo en la vinculación y durante la permanencia como inversionista del Fondo.
4. Efectuar el pago de los aportes, de conformidad con el procedimiento establecido en el reglamento.
5. Informar a ACCIÓN la cuenta bancaria que será utilizada para redimir los derechos, para el desarrollo del proceso de liquidación, y cualquier otro procedimiento operativo que lo requiera.
6. Si lo requiere ACCIÓN, presentar el documento representativo de la inversión para solicitar la redención parcial o total de los derechos en ellos representados.
7. Las demás establecidas por las normas vigentes.

ACCIÓN revelará la información relacionada con la administración de ACCIÓN UNO, por medio de los siguientes mecanismos:

1. Reglamento.
2. Prospecto de inversión.
3. Extracto mensual de cuentas.
4. Informe semestral de rendición de cuentas.
5. Ficha técnica, publicada mensualmente en la página web.
6. El sitio web de ACCIÓN - www.accion.com.co.

Situaciones de conflictos de interés:

1. La celebración de operaciones donde concurren las órdenes de inversión de varios Fondos de Inversión Colectiva Abiertos, fideicomisos o portafolios administrados por una misma sociedad sobre los mismos valores o derechos de contenido económico, caso en el cual se deberá realizar una distribución de la inversión sin favorecer ninguno de los Fondos Abiertos participantes, en detrimento de los demás, según se establezca en el código de gobierno corporativo.
2. La inversión directa o indirecta que la sociedad administradora pretenda hacer en los Fondos de Inversión Colectiva Abiertos que administra, ACCIÓN podrá realizar inversión directa o indirecta en ACCIÓN UNO, donde su porcentaje máximo de participación no podrá superar el diez por ciento (10%) del valor del Fondo Abierto al momento de hacer la inversión y deberá conservar dichas participaciones durante un plazo mínimo de un (1) año.

G. PROTECCIÓN A LOS INVERSIONISTAS

Mecanismos disponibles

- Para cualquier queja o solicitud de información los inversionistas, podrán optar por presentarla ante ACCIÓN o ante cualquiera de las siguientes instancias:
- i) El Defensor del Consumidor Financiero de ACCIÓN.
 - ii) El Autorregulador del Mercado de Valores - AMV.
 - iii) La Superintendencia Financiera de Colombia.

Los inversionistas pueden consultar el texto completo del reglamento de ACCIÓN UNO, en la dirección Web de la fiduciaria: www.accion.com.co. Igualmente pueden solicitar copia impresa del mismo a ACCIÓN.

En el evento en que se presenten saldos a favor del inversionista superiores a los que le correspondan, y que por lo tanto, no sean de su propiedad, deberá devolverlos a ACCIÓN inmediatamente so pena del inicio de las acciones legales correspondientes en su contra. Con la suscripción del presente documento, el inversionista expresamente acepta que la obligación de devolver los recursos que no son de su propiedad prestará merito ejecutivo a favor de ACCIÓN con la presentación del presente documento debidamente suscrito y la certificación del contador de la fiduciaria que indique el valor a devolver por parte del inversionista.

PROSPECTO: FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA ABIERTO ACCIÓN UNO

Para constancia el inversionista firma en señal de aceptación que ha recibido este prospecto, acepta su contenido y ha entendido la información allí consignada.

FIRMA

NOMBRE COMPLETO INVERSIONISTA O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE COMPLETO INVERSIONISTA O REPRESENTANTE LEGAL

EMPRESA

CIUDAD Y FECHA

FIRMA

IDENTIFICACIÓN N° TITULAR O REPRESENTANTE LEGAL

IDENTIFICACIÓN N° TITULAR O REPRESENTANTE LEGAL

NIT EMPRESA

**LISTA DE VERIFICACIÓN
CONSTANCIA DE CONOCIMIENTO Y ACEPTACIÓN**

EL(LOS) ADQUIRENTE(S) manifiesta(n) que suscribe(n) el presente documento en forma libre, que ha(n) leído en su integridad el CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO UDARA SAMAI 72.

Igualmente, expresa(n) EL(LOS) ADQUIRENTE(S) que ha(n) sido debidamente informado(s) durante el proceso de comercialización sobre los siguientes aspectos contenidos en el contrato de ENCARGO FIDUCIARIO UDARA SAMAI 72 los cuales manifiesta(n) ha(n) comprendido a cabalidad.

- 1- Que es mi(nuestra) decisión adquirir la unidad privada que hace parte del proyecto UDARA SAMAI 72 que se relaciona en la carátula del CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO UDARA SAMAI 72
- 2- Que he(hemos) sido informado(s) y he(hemos) comprendido y aceptado que el precio de la unidad privada que he(hemos) decidido adquirir está establecido en Pesos
- 3- Que durante la etapa denominada de PREVENTAS los recursos que entregaré(emos) como ADQUIRENTE(S) son administrados por ACCIÓN FIDUCIARIA S.A. en el Fondo Abierto ACCIÓN UNO a través de un encargo fiduciario del cual EL(LOS) ADQUIRENTE(S) es (son) el(los) constituyente(s).
- 4- Que la construcción del proyecto UDARA SAMAI 72 está condicionada a la obtención de las LAS CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS. Que en el evento que dichas condiciones no se obtengan ni se cumplan, el PROYECTO UDARA SAMAI 72 no será construido y esto no constituye incumplimiento alguno por parte de LAB DESARROLLO S.A.S. E INACAR S.A.
- 5- Que a la firma de el CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO UDARA SAMAI 72 he sido informado que obtenidas las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS, EL(LOS) ADQUIRENTE(S) debe(n) suscribir la PROMESA DE COMPRAVENTA correspondiente sobre la unidad privada que hace parte del proyecto UDARA SAMAI 72 que me(nos) comprometo(emos) a adquirir.
- 6- Que los términos generales de la PROMESA DE COMPRAVENTA que debe(n) suscribir EL(LOS) ADQUIRENTE(S) me(nos) fue entregada por lo tanto declaro(amos) con la firma del presente documento que he(mos) conocido y entendido el texto de la PROMESA DE COMPRAVENTA que me(nos) obligo(amos) a suscribir.
- 7- Que he(mos) sido informado(s) que el modelo de promesa de compraventa que nos ha sido entregado podrá sufrir modificaciones por solicitud de la Secretaría del Hábitat o por

modificaciones en la normatividad vigente o para concordar aspectos de la misma con el contrato de fiducia inmobiliaria que se llegue a establecer para el desarrollo del proyecto UDARA SAMAI 72.

- 8- Que me ha sido entregado el ANEXO DE PENALIDADES donde se contemplan las sanciones pecuniarias que EL(LOS) ADQUIRENTE(S) deberá(n) asumir en caso de incumplimiento en los aportes que nos(hemos) comprometido a realizar o en el evento de incumplimiento de otras obligaciones consignadas en el ENCARGO FIDUCIARIO UDARA SAMAI 72
- 9- Que he(mos) sido informado(s) que la no suscripción de la PROMESA DE COMPRAVENTA en la fecha que para el efecto señale LAB DESARROLLO S.A.S. implica el pago de la sanción por este hecho establecida en el ANEXO DE PENALIDADES.

En forma libre y espontánea libre de todo apremio, declaro(amos) con la firma del presente documento mi(nuestra) voluntad de adquirir la unidad privada que hace parte del proyecto UDARA SAMAI 72 que se relaciona en la carátula del CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO UDARA SAMAI 72 suscrito por mi(nosotros), siempre y cuando se cumplan LAS CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS, previstas en el ENCARGO FIDUCIARIO UDARA SAMAI 72. Igualmente, me(nos) obligo(amos) a suscribir el contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA sobre la unidad privada que hace parte del proyecto UDARA SAMAI 72 y que me(nos) comprometo(emos) a adquirir, cuyo texto preliminar me(nos) ha sido entregado.

EL(LOS) ADQUIRENTE(S)

EL(LOS) ADQUIRENTE(S)

EL(LOS) ADQUIRENTE(S)

EL(LOS) ADQUIRENTE(S)

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL
FIDEICOMISO UDARA DIVER
Página 1 de 18

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL FIDEICOMISO UDARA DIVER

- **CARLOS ALEJANDRO BENJAMÍN ALVARADO BOSHELL**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía N° 79.491.004, quien obra en su condición de representante legal de **LAB DESARROLLO S.A.S.**, identificada con NIT **900.095.238**, sociedad comercial legalmente constituida de conformidad con las leyes de la República de Colombia y quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE GERENTE**,
- **MIGUEL ENRIQUE HUERTAS REINA**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 6.531.637, quien obra en su condición de representante legal de **INACAR S.A.**, identificada con NIT. 800.086.042-0, sociedad comercial legalmente constituida de conformidad con las leyes de la República de Colombia y quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**,

Quienes conjuntamente se denominarán como **LOS FIDEICOMITENTES** y por otra parte;

- **ALEJANDRO SALAMANCA PULIDO**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 1.010.196.834. de Bogotá D.C., quien actúa en su condición de representante legal de **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, identificada con NIT. 800.155.413-6, entidad de servicios financieros, constituida mediante Escritura Pública número mil trescientos setenta y seis (1.376) del diecinueve (19) de febrero de mil novecientos noventa y dos (1992), otorgada en la Notaría Décima (10a.) del Círculo de Cali, inscrita en el Registro Mercantil que lleva la Cámara de Comercio de Bogotá Sede Norte el siete (7) de julio de dos mil nueve (2009) bajo el número 01310468 del libro IX matrícula mercantil de 01908951 del treinta (30) de junio de dos mil nueve (2009) autorizada para funcionar por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución número mil diecisiete (1.017) del diecinueve (19) de marzo de mil novecientos noventa y dos (1992), todo lo cual consta en los Certificados de Existencia y Representación Legales expedidos por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará **ACCION o LA FIDUCIARIA**, y en conjunto con **LOS FIDEICOMITENTE**, las **PARTES**.

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

CONSIDERACIONES

PRIMERA. - Que LOS FIDEICOMITENTES requiere la estructuración de un contrato de fiducia mercantil en los términos establecidos en el objeto de este contrato.

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

TERCERA. - Que LOS FIDEICOMITENTES conocen y aceptan que ni LA FIDUCIARIA ni EL FIDEICOMISO tienen injerencia en los acuerdos privados que realicen LOS FIDEICOMITENTES con terceros en desarrollo de su objeto social y por lo tanto el único obligado de transferir los bienes para la administración son LOS FIDEICOMITENTES.

CUARTA. LOS FIDEICOMITENTES suscribieron el 09 de agosto de 2022, con INVERSIONES K DOS S.A.S. y las señoras DAXY AYDE VARGAS TÉLLEZ y NILSA JUDITH VARGAS TÉLLEZ (en adelante LOS TRADENTES), sin intervención de ninguna naturaleza por parte de LA FIDUCIARIA o del patrimonio autónomo que por el presente

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL
FIDEICOMISO UDARA DIVER
Página 2 de 18

documento se constituye, el Memorando de Entendimiento para la transferencia del derecho de dominio del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 50C-721703, en virtud del cual se obligaron a transferir el precitado inmueble (en adelante EL BIEN INMUEBLE), a favor de un vehículo fiduciario que tuviera como finalidad mantener la titularidad de dichos activo entre tanto LOS FIDEICOMITENTES bajo su cuenta, riesgo y exclusiva responsabilidad pagan el precio pactado con LOS TRADENTES.

QUINTA.- LOS TRADENTES, EL FIDEICOMITENTE GERENTE y EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR acordaron, que en la medida que los últimos fueran pagando a los primeros el precio pactado del INMUEBLE, aquellos cederían proporcionalmente los derechos de beneficio que se derivaran del presente contrato de fiducia a favor del FIDEICOMITENTE GERENTE y EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

SEXTA.- LOS TRADENTES, EL FIDEICOMITENTE GERENTE y EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR igualmente acordaron, que en caso de incumplimiento de la obligación de pago del precio pactado por parte de EL FIDEICOMITENTE GERENTE y EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR éstos restituirían a LOS TRADENTES los derechos de beneficio que los mismos les hubieren cedido, previa devolución por parte de LOS TRADENTES de las sumas de dinero pagadas por LOS FIDEICOMITENTES hasta ese momento, conforme el Memorando de Entendimiento celebrado entre ellos.

SÉPTIMA.- LOS TRADENTES, EL FIDEICOMITENTE GERENTE y EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR con la suscripción del presente contrato, expresa e irrevocablemente manifiestan que en razón a que las actividades que conforme a las consideraciones precedentes se encomiendan a LA FIDUCIARIA, son de responsabilidad exclusiva de aquellos y por lo tanto se encomiendan a la misma con el propósito de cumplir lo acordado entre LOS TRADENTES, EL FIDEICOMITENTE GERENTE y EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, en ningún caso ni bajo ninguna circunstancia se entenderá que LA FIDUCIARIA ni el patrimonio autónomo que por este documento se constituye, fungen como garantes de dichos compromisos y por lo tanto los exoneran de toda responsabilidad derivada, relacionada y asociada con tales conceptos y en consecuencia, los mantendrán indemnes ante cualquier acción, reclamación o demanda que pudiera promoverse contra LA FIDUCIARIA o contra el patrimonio autónomo que por este documento se constituye por cualquier aspecto relacionado, derivado o asociado con el debido cumplimiento de dichos compromisos por parte de LOS TRADENTES y de EL FIDEICOMITENTE GERENTE y EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

OCTAVA.- LOS TRADENTES, EL FIDEICOMITENTE GERENTE y EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, expresa e irrevocablemente reconocen con la firma del presente contrato, que en razón a que LA FIDUCIARIA ni el patrimonio autónomo que mediante el presente contrato se constituye, participan ni tienen responsabilidad ni injerencia alguna con el negocio celebrado entre LOS TRADENTES, EL FIDEICOMITENTE GERENTE y EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, en el evento en que se presente algún conflicto entre LOS TRADENTES Y LOS FIDEICOMITENTES que a juicio de LA FIDUCIARIA impida cumplir con el objeto y finalidad del presente contrato fiduciario, la misma procederá conforme a lo señalado en este contrato a restituir los activos fideicomitidos a LOS TRADENTES, al FIDEICOMITENTE GERENTE y al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR en directa proporción a sus aportes fiduciarios, sin que ello genere ninguna responsabilidad para LA FIDUCIARIA.

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

CLÁUSULAS

PRIMERA. DEFINICIONES. - Para los fines del presente contrato, a menos que expresamente se estipule de otra manera, los términos en mayúscula que aquí se usan tendrán el significado que se les asigna a continuación a tales términos. Las palabras técnicas o científicas que no se encuentren definidas expresamente en este documento tendrán los significados que les correspondan según la técnica o ciencia respectiva y las demás palabras se entenderán en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas. Para efectos de este contrato, los términos definidos podrán ser usados tanto en singular como en plural:

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL
FIDEICOMISO UDARA DIVER
Página 3 de 18

1. **BENEFICIARIOS:** Serán LOS FIDEICOMITENTES y LOS TRADENTES en los términos establecidos en el presente contrato.
2. **BIENES FIDEICOMITIDOS:** Son todos los bienes que son o serán transferidos por LOS FIDEICOMITENTES, LOS TRADENTES o terceros por cuenta de LOS FIDEICOMITENTES para la conformación del FIDEICOMISO.
3. **BIEN INMUEBLE o INMUEBLE:** Se entenderá por este el bien inmueble identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. **50C-721703** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá zona centro, sin perjuicio, de que el FIDEICOMISO pueda ser incrementado con bienes inmuebles adicionales.
4. **FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO:** Se entenderá por éste el conjunto de derechos, bienes y obligaciones constituido en virtud del presente contrato, y que se denominará **FIDEICOMISO UDARA DIVER**
5. **FIDEICOMITENTES:** Es la forma conjunta en que se denominarán EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, personas identificadas al inicio del presente contrato quienes tendrán el porcentaje de participación fiduciaria establecido en la cláusula de beneficiarios del presente contrato.
6. **FIDUCIARIA:** Es ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
7. **TRADENTES:** Son las personas naturales y jurídicas quienes transferirán EL BIEN INMUEBLE al FIDEICOMISO por cuenta de LOS FIDEICOMITENTES

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

1. Adquirir los BIENES FIDEICOMITIDOS que sean transferidos por LOS TRADENTES, por cuenta de LOS FIDEICOMITENTES, para la constitución del FIDEICOMISO.
2. Mantener la titularidad jurídica de los BIENES FIDEICOMITIDOS.
3. Transferir los BIENES FIDEICOMITIDOS de conformidad con lo establecido en el presente contrato.
4. Administrar los recursos que eventualmente lleguen a aportar LOS FIDEICOMITENTES en el Fondo Abierto Acción Uno, del cual ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., es la sociedad administradora.
5. Entregar la tenencia del INMUEBLE a LOS TRADENTES a título de comodato precario.
6. Transferir el INMUEBLE a favor de quien instruyan por escrito LOS FIDEICOMITENTES, previa autorización de LOS TRADENTES, siempre que los derechos de beneficio se encuentren radicados conjuntamente en cabeza de LOS TRADENTES y de LOS FIDEICOMITENTES. En el evento que los derechos de beneficio se encuentren radicados exclusivamente en cabeza de LOS FIDEICOMITENTES, las instrucciones que impartan los mismos para efectos de la transferencia del INMUEBLE, no requerirá la previa autorización de LOS TRADENTES para su ejecución.
7. A la liquidación del presente contrato restituir a los FIDEICOMITENTES los activos que existan en el FIDEICOMISO en directa proporción a su participación en el mismo, de acuerdo con los aportes realizados por aquellos, previa atención de los beneficios concedidos a LOS TRADENTES, de haber lugar a ello.
8. Constituir hipoteca sobre el INMUEBLE siempre y cuando la totalidad de los derechos de beneficio se encuentren radicados exclusivamente en cabeza de LOS FIDEICOMITENTES a favor de la entidad financiera que determinen LOS FIDEICOMITENTES o cuando el desembolso tenga como objetivo realizar el pago directo del saldo del precio del INMUEBLE a LOS TRADENTES.
9. Atender las instrucciones que impartan LOS FIDEICOMITENTES en los términos de este contrato.

PARÁGRAFO: LOS FIDEICOMITENTES con la suscripción del presente contrato, instruyen y facultan a la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO para que en la etapa de liquidación del fideicomiso, en el evento de no localizar a LOS FIDEICOMITENTES o en caso que no impartan instrucciones o las mismas no sean ejecutables, enajene con las más amplias facultades y cualquier título los activos del fideicomiso con el fin de cancelar los pasivos de este, en el evento en que se requiera, teniendo en cuenta para tal efecto el beneficio o prerrogativas establecido para LOS TRADENTES en el presente contrato.

TERCERA. DEL FIDEICOMISO:

3.1. CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO: De conformidad con los artículos 1227, 1233 y 1238 del Código de Comercio, con la celebración del presente contrato y la transferencia de UN MILLÓN DE PESOS MONEDA

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL
FIDEICOMISO UDARA DIVER
Página 4 de 18

CORRIENTE (\$1.000.000,00) que a la fecha de la suscripción del presente contrato efectúa LOS FIDEICOMITENTES, se constituye un patrimonio autónomo sujeto de derechos y obligaciones, que cuenta con capacidad para hacerse parte dentro de procesos judiciales y otros, en virtud de lo dispuesto en el Decreto 2555 de 2.010 y en el Código General del Proceso. Este patrimonio autónomo actúa con plenos efectos jurídicos frente al FIDEICOMITENTE/ BENEFICIARIO y frente a terceros, mediante su vocera que es LA FIDUCIARIA.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL
FIDEICOMISO UDARA DIVER
Página 5 de 18

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

QUINTA. DECLARACIONES

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

Igualmente, LOS FIDEICOMITENTES declara bajo la gravedad del juramento que los bienes que entrega a título de fiducia no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL
FIDEICOMISO UDARA DIVER
Página 6 de 18

con la Ley 190/95, Ley 1708/2014 y 747/02, y las demás normas que las modifiquen, complementen o adicionen, ni han sido utilizados por LOS FIDEICOMITENTES, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.

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

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

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

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

SITUACIÓN FINANCIERA: LOS FIDEICOMITENTES declaran que a la fecha de firma del presente contrato no han ocurrido hechos que afecten su situación financiera.

PROPIEDAD: LOS FIDEICOMITENTES declaran y garantiza que ha verificado que las personas que transferirán el BIEN INMUEBLE al FIDEICOMISO son los propietarios y titulares plenos de los activos que son transferidos a título de fiducia mercantil, y que los mismos se hallan libres de cualquier gravamen o limitación de dominio que afecte su utilización para los fines propios del objeto del presente contrato.

CONFLICTO DE INTERÉS: Previa realización de una evaluación las partes declaran que la constitución y desarrollo del presente contrato de fiducia mercantil no constituye situaciones de conflicto de interés en forma alguna, ya que el objeto del FIDEICOMISO que por este acto se constituye es servir de instrumento necesario para perfeccionar las instrucciones que impartan LOS FIDEICOMITENTES. Sin perjuicio de lo anterior, en caso de existir durante la ejecución del contrato cualquier circunstancia que configure un posible conflicto de interés, deberá seguirse lo dispuesto en el COR_PRO_003 Procedimiento conflictos de interés.

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

1. Suscribir en calidad de vocera del FIDEICOMISO la escritura pública mediante la cual se transfiera el INMUEBLE al mismo.
2. Mantener la titularidad jurídica de los BIENES FIDEICOMITIDOS.
3. Entregar la tenencia del BIEN INMUEBLE a título de comodato de conformidad con los términos establecidos en el presente contrato.
4. Llevar un registro de las cesiones de derechos de beneficio y sus obligaciones correlativas, una vez sean notificadas por el cedente y cesionario a LA FIDUCIARIA, y ésta las haya aceptado. En todo caso, LA FIDUCIARIA se reserva el derecho de aceptar o no las cesiones.
5. Descontar los gastos relacionados con la comisión fiduciaria, los gastos del FIDEICOMISO y las demás deducciones legales y contractuales a que haya lugar, en la medida en que existan recursos líquidos en EL FIDEICOMISO.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL
FIDEICOMISO UDARA DIVER
Página 7 de 18

6. Transferir el INMUEBLE a favor de quien instruyan por escrito LOS FIDEICOMITENTES, previa autorización de LOS TRADENTES, siempre que los derechos de beneficio se encuentren radicados conjuntamente en cabeza de LOS TRADENTES y de LOS FIDEICOMITENTES. En el evento que los derechos de beneficio se encuentren radicados exclusivamente en cabeza de LOS FIDEICOMITENTES, las instrucciones que impartan los mismos para efectos de la transferencia del INMUEBLE, no requerirán la previa autorización de LOS TRADENTES para su ejecución.
7. Transferir a quien corresponda según este contrato o de acuerdo con las disposiciones legales, los bienes que al momento de la liquidación del FIDEICOMISO aún formen parte de él.

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

SÉPTIMA. BENEFICIARIO. - Son BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO que mediante este contrato se constituye LOS TRADENTES única y exclusivamente sobre EL INMUEBLE, en las proporciones que a continuación se indican. Serán beneficiarios LOS TRADENTES al momento de la liquidación del presente contrato, siempre que ostenten derechos de beneficio en el mismo. LOS FIDEICOMITENTES serán beneficiarios del INMUEBLE en el porcentaje que a continuación se indica y en el 100% de los demás activos que ingresen al FIDEICOMISO.

BENEFICIARIO	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN
INVERSIONES K DOS S.A.S.	42,5%
NILSA JUDITH VARGAS TÉLLEZ	21,25%
DAXY AYDE VARGAS TÉLLEZ	21,25%
LAB DESARROLLO S.A.S.	7,5%
INACAR S.A.	7,5%
TOTAL	100%

PARÁGRAFO. - La participación de LOS FIDEICOMITENTES en el presente contrato, será directamente en función del aporte que los mismos efectúen para su desarrollo. En consecuencia, si alguno de LOS FIDEICOMITENTES no realiza los aportes que le corresponden en virtud del acuerdo privado entre ellos celebrado procederá la recomposición de su participación en el FIDEICOMISO que por este acto se constituye.

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

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

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL
FIDEICOMISO UDARA DIVER
Página 8 de 18

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

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

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

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

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

1. Realizar diligentemente todos los actos necesarios para la administración de los BIENES FIDEICOMITIDOS de acuerdo con lo establecido en el presente contrato.
2. Mantener los BIENES FIDEICOMITIDOS separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
3. Llevar la personería para la protección y defensa de los BIENES FIDEICOMITIDOS contra actos de terceros, o del mismo FIDEICOMITENTE. En consecuencia, ejercerá los derechos, las acciones y propondrá las excepciones derivadas de esos mismos derechos, respecto de los inmuebles que conforman el FIDEICOMISO. Para el cabal cumplimiento de esta obligación, LOS FIDEICOMITENTES proporcionarán a LA FIDUCIARIA la información que sea requerida y serán, por tanto, responsables de los perjuicios que EL FIDEICOMISO sufre por omisiones o errores en tal información. De igual forma, LOS FIDEICOMITENTES deberán suministrar los recursos necesarios para que LA FIDUCIARIA pueda ejercer debidamente la defensa de los BIENES FIDEICOMITIDOS, exonerándola de cualquier responsabilidad por omisión en caso de que no se suministren oportunamente los dineros solicitados, siempre y cuando estos no puedan ser descontados de los recursos del FIDEICOMISO.
4. Rendir cuentas comprobadas de su gestión a los FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIOS en los términos de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia y el Código de Comercio.
5. Llevar la contabilidad del FIDEICOMISO.
6. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera de Colombia cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de las obligaciones cuando así lo exijan las circunstancias. Cuando LA FIDUCIARIA haga uso de esta facultad, quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respectiva respuesta por parte del organismo de control señalado, sin que por este hecho pueda imputarse responsabilidad alguna de LA FIDUCIARIA.
7. Las demás que les correspondan conforme a las normas legales o a este contrato.

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

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL
FIDEICOMISO UDARA DIVER
Página 9 de 18

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

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

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

DÉCIMA. OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES. - Son obligaciones de LOS FIDEICOMITENTES:

1. Entregar a LA FIDUCIARIA, a más tardar el quinto (5) día calendario siguiente a la solicitud, los recursos necesarios para la celebración, ejecución y terminación del presente contrato, así mismo los recursos para atender los pagos de impuestos, tasas y contribuciones que se desprendan de los BIENES FIDEICOMITIDOS, sus honorarios y en general los gastos y costos que se generen con ocasión del presente FIDEICOMISO.
2. Pagar a LA FIDUCIARIA la remuneración señalada en los términos y plazos señalados en este contrato.
3. Realizar el pago anual del impuesto predial y las valorizaciones que recaigan sobre el BIEN INMUEBLE y responder por las acciones administrativas que impongan las autoridades nacionales o territoriales por el incumplimiento de esta obligación. Los pagos de los impuestos se deben realizar dentro de las fechas que determinen las autoridades competentes.
4. Entregar a la FIDUCIARIA las minutas de los documentos que la misma como vocera y administradora del FIDEICOMISO en su condición de propietario del BIEN INMUEBLE deba firmar en desarrollo de este contrato con cinco (5) días hábiles de antelación.
5. Revisar el informe de rendición de cuentas enviado por LA FIDUCIARIA e indicar, dentro de los (30) días siguientes a su recepción, si sobre este documento existe alguna observación.
6. Informar por escrito a LA FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfonos, correo electrónico de notificaciones, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe a las inicialmente indicadas por éste con la firma del presente contrato, con base en lo dispuesto en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia y todas aquellas que la aclaren, modifiquen o adicionen. Igualmente, se obliga a enviar original del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente contrato, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a que dichos documentos sean expedidos o presentados.
7. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del FIDEICOMISO en el caso de que la FIDUCIARIA no lo hiciere.
8. Adelantar todas las gestiones y acciones que se requieran para la defensa de los BIENES FIDEICOMITIDOS objeto del presente contrato.
9. Actualizar la información de conocimiento del cliente para efectos de dar cumplimiento con las normas sobre administración del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo – SARLAFT.
10. Cualquier otra que se desprenda de la naturaleza de su gestión, de acuerdo con las normas legales vigentes.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL
FIDEICOMISO UDARA DIVER
Página 10 de 18

DÉCIMA PRIMERA.- DERECHOS DE LOS FIDEICOMITENTES.- Con ocasión de este contrato, LOS FIDEICOMITENTES tienen los siguientes derechos:

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

DECIMA SEGUNDA. GASTOS Y COSTOS.- Todos los costos, gastos y pagos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generan por su constitución, ejecución, desarrollo, disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que la remuneración de ACCION estarán a cargo de LOS FIDEICOMITENTES y del FIDEICOMISO y serán pagados con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta o factura por parte de LA FIDUCIARIA, en la dirección física o electrónica que tenga registrada en sus archivos. Las sumas derivadas de estos conceptos y la remuneración de LA FIDUCIARIA causarán intereses de mora, a la tasa comercial de mora más alta que permita la ley.

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

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

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL
FIDEICOMISO UDARA DIVER
Página 11 de 18

PARÁGRAFO PRIMERO.- ACCION no asume con recursos propios pagos derivados del presente contrato, stiuacion que declara conocer, entender y aceptar LOS FIDEICOMITENTES con la suscripcion del presente documento.

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

1. La Fiduciaria recibirá una comisión inicial de DOS SALARIOS MINIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (2 SMMLV) pagaderos por una única vez a la firma del presente documento.
2. La FIDUCIARIA recibirá una comisión mensual equivalente a UN SALARIO MINIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE (1 SMMLV) pagaderos mes anticipado dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes desde la transferencia del BIEN INMUEBLE hasta la liquidación del FIDEICOMISO. En todo caso la transferencia debiera realizarse dentro del mes siguiente a la fecha de firma del contrato sin perjuicio de que la comision establecida en el presente numeral se reactive si no se ha realizado la transferencia.
3. **Comisiones Eventuales:**
 - a. Por el registro de cada contrato de cesión de la calidad de fideicomitente o beneficiario, se generará a favor de la fiduciaria una comisión equivalente a UN SALARIO MINIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE (1SMMLV), sin perjuicio de lo anterior, LA FIDUCIARIA y LOS FIDEICOMITENTES acuerdan que el registro de las cuatro primeras cesiones de pocision contractual de beneficiario efectuadas por los tradentes a LOS FIDEICOMITENTES, no generarán comisión fiduciaria alguna.
 - b. Por la asistencia de funcionarios de la fiduciaria a cualquier comité, asamblea de fideicomitentes o de beneficiarios u órgano que se establezca en el contrato de fiducia, audiencia o diligencia judicial o extrajudicial de cualquier naturaleza relacionada con el fideicomiso, se causará a favor de la fiduciaria una suma equivalente a UNO PUNTO CINCO SALARIOS MINIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (1.5 SMMLV).
 - c. En caso de enajenación a cualquier título de los activos del FIDEICOMISO, a personas distintas de LOS FIDEICOMITENTES O BENEFICIARIOS, la FIDUCIARIA tendrá derecho a recibir una comisión fiduciaria del 1.5% del valor de la enajenación, pagaderos de manera anticipada a la firma de la escritura pública de transferencia por parte de la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO.
 - d. En el evento que todos los fideicomitentes y beneficiarios del patrimonio autónomo soliciten a la FIDUCIARIA la cesión de posición contractual y siempre y cuando no se encuentren terceros vinculados al patrimonio autónomo o cualquier negocio fiduciario coligado ni se afecten derechos de terceros, la FIDUCIARIA tendrá derecho a una comisión fiduciaria equivalente a SETENTA MILLONES DE PESOS (\$70.000.000), pagadera de manera previa a la firma del documento de cesión correspondiente. No obstante lo anterior, si la solicitud se realiza antes de finalizar el mes 18, contado desde la fecha de firma del presente contrato, la comisión fiduciaria antes mencionada será de NOVENTA MILLONES DE PESOS (\$90.000.000).
 - e. Por la administración de recursos en el Fondo Acción Uno se cobrará la comisión que se establece en el reglamento de éste y que consta en el Prospecto que se envía.

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

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las comisiones podrán ser descontadas directamente de los recursos del FIDEICOMISO. En caso de no existir recursos para atender la comisión, ésta deberá ser asumida de inmediato por LOS FIDEICOMITENTES. En caso de mora, se reconocerán intereses de mora a la tasa máxima legal vigente al

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL
FIDEICOMISO UDARA DIVER
Página 12 de 18

momento del pago a favor de ACCION. El no recibo de la factura no exime a LOS FIDEICOMITENTES del pago de la comisión fiduciaria establecida en el presente contrato.

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

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

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

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

PARÁGRAFO SÉPTIMO: La facturación de las comisiones y cualquier rubro adicional que se genere se deberá enviar al siguiente correo electrónico: dpineros@labg3.com.co y recepcion@labg3.com.co. Sin perjuicio de lo anterior, quien esté obligado al pago de las comisiones fiduciarias, costos y gastos del FIDEICOMISO podrá solicitar a la FIDUCIARIA el cambio del correo indicado mediante comunicación dirigida a la FIDUCIARIA. El no recibo de la factura no exime a LOS FIDEICOMITENTES del pago de la comisión fiduciaria establecida en el presente contrato.

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

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

DECIMA QUINTA. MODIFICACIONES AL CONTRATO.- El presente contrato podrá modificarse de común acuerdo y por escrito entre LOS FIDEICOMITENTES y LA FIDUCIARIA.

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

- a) Por mutuo acuerdo de las partes.
- b) Por solicitud de LOS FIDEICOMITENTES siempre que para la fecha de la solicitud no se encuentren vinculados terceros al FIDEICOMISO o existan estipulaciones en favor de terceros que se vean afectadas con la terminación y se encuentren al día en el pago de las comisiones fiduciarias acordadas,
- c) Por haberse ejecutado completamente su objeto.
- d) Por decisión judicial debidamente ejecutoriada.
- e) Por haberse presentado renuncia del fiduciario, para lo cual deberá previamente surtir el trámite ante la Superintendencia Financiera de Colombia.
- f) LA FIDUCIARIA podrá dar por terminado el presente contrato si en su ejecución sobrevinieren circunstancias que impidan su cabal cumplimiento, tales como:

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL
FIDEICOMISO UDARA DIVER
Página 13 de 18

1. El incumplimiento por parte de LOS FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS con sus obligaciones de atender los gastos del FIDEICOMISO.
2. En caso que no sea posible realizar la actualización de la información en forma veraz y verificable respecto a LOS FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS, de acuerdo con lo establecido por las normas que tratan sobre el Sistema de prevención de lavado de activos y financiación del Terrorismo – SARLAFT- o al realizarlo se determine que LOS FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIO no cumplen con los requisitos para estar vinculado a la FIDUCIARIA. LOS FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIOS asumen desde ahora la responsabilidad que acarrearía la terminación del contrato frente a los terceros vinculados.
3. En caso que cualquier FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO sea incluido en listas restrictivas, tales como lista OFAC, lista Clinton o de similar naturaleza, o condenado por cualquier delito.
4. Por decretarse respecto a cualquier FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO el desmante de operaciones, la intervención para administración o liquidación por autoridad competente por actividades de captación ilegal de recursos.
5. En el evento en que LOS FIDEICOMITENTES se encuentren vinculados como sujeto activo dentro de un proceso de carácter penal, fiscal, disciplinario, civil, comercial, administrativo, o de cualquier índole que LA FIDUCIARIA considere que pueda afectar el normal desarrollo del presente contrato.
6. Que los bienes de EL FIDEICOMISO sean vinculados a procesos de extinción de dominio o de expropiación administrativa o judicial.
7. La imposibilidad de localizar a LOS FIDEICOMITENTES y/o EL BENEFICIARIO siempre que tal hecho impida el desarrollo del contrato.
8. Por mora en el pago de comisiones fiduciarias por un periodo superior a noventa (90) días.

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

LOS FIDEICOMITENTES

Dirección: CARRERA 5 No. 67-20

Correo electrónico: cnavas@udaralife.com; dir.daminproyectos@udaralife.com

Teléfono: 601 7032777; 315 706 2423

LA FIDUCIARIA

Dirección: Calle 85 No. 9 - 65 de Bogotá D.C.

Correo electrónico: notijudicial@accion.com.co

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

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

1. En el evento en que existan pasivos a cargo del PATRIMONIO AUTÓNOMO, LOS FIDEICOMITENTES deberán cancelarlos a más tardar dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la presentación por parte de LA FIDUCIARIA de los documentos soporte.
2. LOS FIDEICOMITENTES procederán al pago de las sumas que se deban a LA FIDUCIARIA por concepto de su remuneración no pagada, según corresponda.
3. LA FIDUCIARIA de conformidad con las instrucciones que reciba de LOS FIDEICOMITENTES, procederá a transferir los bienes que aún se encuentren en el PATRIMONIO AUTÓNOMO a los BENEFICIARIOS o a quien estos determinen
4. Posteriormente, LA FIDUCIARIA entregará rendición final de cuentas de su gestión a LOS FIDEICOMITENTES, entendiéndose que, si dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a dicha entrega no se formulan observaciones o diez (10) días después de haberse presentado las explicaciones solicitadas se da por terminada la liquidación y en consecuencia el vínculo contractual que se generó con este contrato de manera satisfactoria. Durante el período de liquidación LA FIDUCIARIA sólo podrá realizar las gestiones directamente relacionadas con tal fin.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL
FIDEICOMISO UDARA DIVER
Página 14 de 18

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

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

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

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

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

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

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL
FIDEICOMISO UDARA DIVER
Página 15 de 18

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

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

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

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

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

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

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL
FIDEICOMISO UDARA DIVER
Página 16 de 18

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

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

Para los efectos anteriores, bastará que ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. en su propio nombre y/o como vocera del FIDEICOMISO remita una comunicación informando el sentido del requerimiento y el valor que debe ser cancelado. LOS FIDEICOMITENTES dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibo de la mencionada comunicación deberá entregar las sumas correspondientes a ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. y/o al FIDEICOMISO, según corresponda. Las partes acuerdan que las obligaciones acá establecidas permanecerán vigentes durante el término de duración del presente contrato y hasta cinco (5) años después de su liquidación.

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

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

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

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

VIGÉSIMA SEXTA. EDUCACIÓN FINANCIERA.- Con el fin de obtener más información sobre cada uno de los productos y servicios que presta LA FIDUCIARIA, LOS FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIOS podrán consultar nuestra página web www.accion.com.co o solicitar información personalizada en cualquiera de nuestras oficinas en

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL
FIDEICOMISO UDARA DIVER
Página 17 de 18

todo el país, antes de la celebración del presente contrato, durante su ejecución e incluso después de la terminación del mismo. Igualmente si se requiere información más precisa y detallada acerca de los derechos y responsabilidades como consumidor financiero, se podrá dirigir al link especialmente creado para esto por la Superintendencia Financiera de Colombia: <https://www.superfinanciera.gov.co/publicacion/10083574>

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

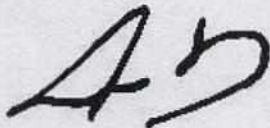
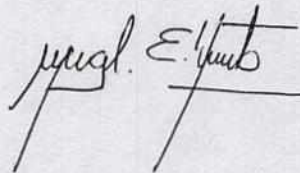
VIGÉSIMA OCTAVA.- DIFERENCIAS.- Para solucionar cualquier diferencia que surja derivada de la celebración, ejecución o liquidación del presente contrato, al igual que de un eventual conflicto de interés, las partes buscarán mecanismos de arreglo directo, tales como la negociación directa y la conciliación.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

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

Para constancia de lo anterior, el presente contrato se firma electrónicamente por las partes.

EL FIDEICOMITENTE GERENTE

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR

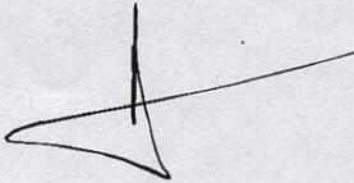



CARLOS ALEJANDRO BENJAMÍN ALVARADO
BOSHELL
C.C. 79.491.404
Representante Legal
LAB DESARROLLO S.A.S.

MIGUEL ENRIQUE HUERTAS REINA
C.C. 6.531.637
Representante Legal
INACAR S.A.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL
FIDEICOMISO UDARA DIVER
Página 18 de 18

LA FIDUCIARIA



ALEJANDRO SALAMANCA PULIDO
C.C.1.010.196.834.
Representante Legal
ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A

Certificado de firmas electrónicas:

EEFF8133-DD1B-44CA-B651-C09C11B005FE

Firmado por

Firma electrónica

Gilberto Alejandro Salamanca Pulido
COL 1010196834
alejandro.salamanca@accion.co

GMT-05:00 Viernes, 09 Septiembre, 2022 13:46:01
Identificador único de firma:
8642574D-7781-4099-8091-8EFABA09BC79

LAB DESARROLLO S.A.S
COL 900.095.238-8
aalvarado@labg3.com.co

GMT-05:00 Viernes, 09 Septiembre, 2022 13:43:51
Identificador único de firma:
AD13631D-8162-4766-94C2-A1AA716CB0E9

INACAR S.A.
COL 800.086.042-0
mhuertas@inacar.com

GMT-05:00 Jueves, 08 Septiembre, 2022 09:36:58
Identificador único de firma:
EE06AB4A-B164-4525-8492-81F581BBC200



NEGOCIO FIDUCIARIO	ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS UDARA SAMAI 72		
PROYECTO	UDARA SAMAI 72		
EL PROMOTOR	LAB DESARROLLO S.A.S., identificada con NIT 900.095.238 INACAR S.A., identificada con NIT. 800.086.042-0		
NÚMERO DE ENCARGO FIDUCIARIO	_____	FECHA DE FIRMA DE ESTE CONTRATO	_____

DATOS DEL(LOS) ADQUIRENTE(S)

Nombres y Apellidos - Razón social	Identificación	Estado Civil	Email	Dirección Residencia	Dirección Oficina	Celular	Fijo

DATOS DE LA(S) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S)

Número de Unidad	Área Construida (Aproximada):	Área Privada (Aproximada):
	M2	M2
Parqueadero(s) (Sólo si aplica)	Depósito(s) (Sólo si aplica)	Etapas (Sólo si aplica)
ESTRATO (Sólo aplica para vivienda)		VALOR APROXIMADO DE ADMINISTRACIÓN (Sólo aplica si hay Propiedad Horizontal)
Nota: El estrato señalado corresponde al que actualmente tiene el predio sobre el cual se desarrollará EL PROYECTO. EL (LOS) ADQUIRENTE(S) declara(n) conocer y aceptar que la estratificación es asignada por la entidad territorial correspondiente y por lo tanto en cualquier tiempo la autoridad competente podrá establecer una estratificación diferente.		Nota: El valor señalado es sólo un estimado inicial por EL PROMOTOR. EL (LOS) ADQUIRENTE(S) declara(n) conocer y aceptar que el valor final será el que resulte del Reglamento de Propiedad Horizontal.



VALOR DE RECURSOS A ENTREGAR Y FORMA DE ENTREGA

Valor Total \$	Cuota Inicial \$	Saldo \$
Nota: El valor del inmueble será el equivalente a _____ (____) salarios mínimos mensuales legales vigentes del año en que se suscriba la escritura pública por la cual se dé cumplimiento al presente contrato, que se estima se realizará en el año 2026.		(Ej. Contra escrituración, bien sea con recursos propios o con mecanismos de financiación como crédito, leasing u otras fuentes de financiación)

CRONOGRAMA DE APORTES

Cuota	Valor	Fecha (d/m/a)	Cuota	Valor	Fecha (d/m/a)
1	\$		19	\$	
2	\$		20	\$	
3	\$		21	\$	
4	\$		22	\$	
5	\$		23	\$	
6	\$		24	\$	
7	\$		25	\$	
8	\$		26	\$	
9	\$		27	\$	
10	\$		28	\$	
11	\$		29	\$	
12	\$		30	\$	
13	\$		31	\$	
14	\$		32	\$	
15	\$		33	\$	
16	\$		34	\$	
17	\$		35	\$	
18	\$		36	\$	

Dirección para notificaciones
EL ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS Carrera 11 No. 93A-82, Bogotá D.C. Bogotá D.C.
EL (LOS) ADQUIRENTE(S): En las direcciones indicadas al inicio del presente documento.

EL PROMOTOR:
Dirección: CARRERA 5 No. 67-20
Teléfono: 601 703 2777
Correo: _____

El plazo para que EL PROMOTOR de cumplimiento a las condiciones para la transferencia de los recursos que se indican en este contrato, será de doce (12) meses prorrogables por un término igual, contados a partir de la fecha de suscripción del contrato constitutivo del Encargo Fiduciario de Preventas Proyecto Udará Samai 72.

93



NEGOCIO FIDUCIARIO	ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS UDARA SAMAI 72		
PROYECTO	UDARA SAMAI 72		
EL PROMOTOR	LAB DESARROLLO S.A.S., identificada con NIT 900.095.238 INACAR S.A., identificada con NIT. 800.086.042-0		
NÚMERO DE ENCARGO FIDUCIARIO	_____	FECHA DE FIRMA DE ESTE CONTRATO	_____

DATOS DEL(LOS) ADQUIRENTE(S)

Nombres y Apellidos - Razón social	Identificación	Estado Civil	Email	Dirección Residencia	Dirección Oficina	Celular	Fijo

DATOS DE LA(S) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S)

Número de Unidad	Área Construida (Aproximada):	Área Privada (Aproximada):
	M2	M2
Parqueadero(s) (Sólo si aplica)	Depósito(s) (Sólo si aplica)	Etapas (Sólo si aplica)
ESTRATO (Sólo aplica para vivienda)		VALOR APROXIMADO DE ADMINISTRACIÓN (Sólo aplica si hay Propiedad Horizontal)
Nota: El estrato señalado corresponde al que actualmente tiene el predio sobre el cual se desarrollará EL PROYECTO. EL (LOS) ADQUIRENTE(S) declara(n) conocer y aceptar que la estratificación es asignada por la entidad territorial correspondiente y por lo tanto en cualquier tiempo la autoridad competente podrá establecer una estratificación diferente.		
Nota: El valor señalado es sólo un estimado inicial por EL PROMOTOR. EL (LOS) ADQUIRENTE(S) declara(n) conocer y aceptar que el valor final será el que resulte del Reglamento de Propiedad Horizontal.		





VALOR DE RECURSOS A ENTREGAR Y FORMA DE ENTREGA					
Valor Total \$ 237.500.000		Cuota Inicial \$ 71.250.000		Saldo \$166.250.000	
Nota: El valor del inmueble se pactó el pesos		(E). Contra escrituración, bien sea con recursos propios o con mecanismos de financiación como crédito, leasing u otras fuentes de financiación)			
CRONOGRAMA DE APORTES					
Cuota	Valor	Fecha (d/m/a)	Cuota	Valor	Fecha (d/m/a)
1	\$		19	\$	
2	\$		20	\$	
3	\$		21	\$	
4	\$		22	\$	
5	\$		23	\$	
6	\$		24	\$	
7	\$		25	\$	
8	\$		26	\$	
9	\$		27	\$	
10	\$		28	\$	
11	\$		29	\$	
12	\$		30	\$	
13	\$		31	\$	
14	\$		32	\$	
15	\$		33	\$	
16	\$		34	\$	
17	\$		35	\$	
18	\$		36	\$	
Dirección para notificaciones EL ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS Carrera 11 No. 93A-82, Bogotá D.C. Bogotá D.C. EL (LOS) ADQUIRENTE(S): En las direcciones indicadas al inicio del presente documento.			EL PROMOTOR: Dirección: CARRERA 5 No. 67-20 Teléfono: 601 703 2777 Correo: _____		
El plazo para que EL PROMOTOR de cumplimiento a las condiciones para la transferencia de los recursos que se indican en este contrato, será de doce (12) meses prorrogables por un término igual, contados a partir de la fecha de suscripción del contrato constitutivo del <u>Encargo Fiduciario de Preventas Proyecto Udara Samai 72.</u>					



PROYECTO: SARAI T2								
FORMATO: ESPECIFICACIONES APARTAMENTO OBRA GRIS								
FECHA: 23/06/2023								
VERSION: 3								
ESPACIO	PISO	PARED	TECHO	MUEBLES	APARATOS	ACCESORIOS	PUERTA	VENTANA
SALA	Placa concreto no afinado	Concreto a la vista formateo sin peñeter ni pintar	Concreto a la vista formateo sin peñeter ni pintar Roseta			Puntos Eléctricos Interruptor Punto Televisión Punto de Comunicaciones	Puerta embotornada acabado Cuna de Perlasno Chapa de pomo de seguridad	Ventana corrediza en aluminio color natural con fijo en la parte inferior
ALCOBA 1	Placa concreto no afinado	Concreto a la vista formateo sin peñeter ni pintar	Concreto a la vista formateo sin peñeter ni pintar Roseta			Puntos Eléctricos Interruptor Punto de comunicaciones		Ventana corrediza en aluminio color natural con fijo en la parte inferior
ALCOBA 2	Placa concreto no afinado	Concreto a la vista formateo sin peñeter ni pintar o muro en mampolenes de arcilla sin peñeter ni pintar	Concreto a la vista formateo sin peñeter ni pintar Roseta			Puntos Eléctricos Interruptor Punto de Comunicaciones		Ventana corrediza en aluminio color natural
COCINA	Placa concreto no afinado	Concreto a la vista formateo sin peñeter ni pintar Sepicallero sobre mesado. Dos tiradas de pared Ego Blanco CU 30x60 instalado horizontal. Tapa al medio	Concreto a la vista formateo sin peñeter ni pintar Roseta	Mesón de cocina en acero inoxidable 1.20 sobre ce de ango metálico con dos hornillos a gas y lavaplatos integrado de Challenger o similar (Sin Mueble inferior ni superior)		Grifería sencilla lavaplatos monomando Atlanta Cromo de Shetlo o similar Punto Eléctrico Estufa Puntos Eléctricos Interruptor		Rejilla plástica de ventilación
ROPAS	Placa concreto no afinado	Concreto a la vista formateo sin peñeter ni pintar Sepicallero sobre lavadero. Una tirada Ego Blanco CU 30x60 instalado horizontal	Concreto a la vista formateo sin peñeter ni pintar Tuberías a la vista de desagües del piso superior Roseta	Lavadero plástico de 60x40cm de Siquis o similar apoyado en muro concreto prefabricado		Grifería lava tipo grifo Puntos de agua fría Punto de gas para calentador Punto Eléctrico Lavadora Interruptor		Rejilla en aluminio color natural
BANO	Piso HATA Mata Beige CU 45 60x60 8	Muro esculpado y pintura color blanco Cabina ducha: Sesi Hadas Ego Blanco CU 30x60 instalado horizontal. Tapa al medio	Concreto a la vista formateo sin peñeter ni pintar Tuberías a la vista de desagües del piso superior Roseta		Combo constructor 4.8 (Santitas, lavamanos de cerám, basinos, portabrisa y jabonera) Color blanco	Grifería ducha monomando redonda Aspen como de Shetlo o similar Sin desador ducha Punto de agua fría y caliente sin calentador Punto Eléctrico Interruptor	Puerta embotornada acabado Cuna de Perlasno Chapa de pomo sencilla	Rejilla plástica de ventilación

NOTA: Todos los items presentados son homologables por uno de igual calidad o similar de acuerdo con la disponibilidad vigente en el mercado.

REALIZO: Ineslar
REVISO: Ido Cesarillo

Firma Cliente

NOTA: Entrega con Placa laminada y paredes esculpadas y pintadas de blanco



Cra 5 N° 67-20, Bogotá

703 - 27-77

www.labg3.com

**AUTORIZACIÓN CONSULTA CENTRALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA
-CONFIDENCIAL-**

El abajo firmante, en su propio nombre o en nombre de la entidad que representa, declara que la información suministrada es verídica y da su consentimiento expreso e irrevocable a LAB DESARROLLO SAS, o a quien en el futuro haga sus veces para:

- a) Consultar, en cualquier tiempo, en DataCrédito o en cualquier otra base de datos manejada por un operador de información financiera y crediticia, toda la información relevante para conocer su desempeño como deudor, su capacidad de pago, la viabilidad para entablar o mantener una relación contractual, o para cualquier otra finalidad, incluyendo sin limitarse la realización de campañas de mercadeo, ofrecimiento de productos y publicidad en general
- b) Reportar a DataCrédito o a cualquier otra base de datos manejada por un operador datos, tratados o sin tratar, sobre el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones crediticias, sus deberes legales de contenido patrimonial, sus datos de ubicación y contacto (número de teléfono fijo, número de teléfono celular, dirección del domicilio, dirección laboral y correo electrónico), sus solicitudes de crédito así como otros atinentes a sus relaciones comerciales, financieras y en general socioeconómicas que haya entregado o que consten en registros públicos, bases de datos públicas o documentos públicos.
- c) La autorización anterior no impedirá al abajo firmante o su representada, ejercer el derecho a corroborar en cualquier tiempo en LAB DESARROLLO SAS, en DataCrédito o en la central de información de riesgo a la cual se hayan suministrado los datos, que la información suministrada es veraz, completa, exacta y actualizada, y en caso de que no lo sea, a que se deje constancia de su desacuerdo, a exigir la rectificación y a ser informado sobre las correcciones efectuadas.

FECHA: _____

FIRMA: _____

NOMBRE: _____

IDENTIFICACIÓN: _____

TARJETA DE FIRMAS PARA ENCARGO FIDUCIARIO



N°		Persona Natural ☐ Jurídica ☐		Ciudad	
Oficina	Fecha de diligenciamiento DD / MM / AAAA	Encargo Fiduciario N°			
Nombre		C.C.	T.I.	NIT.	C.E. N°
Titular					
Cotitular					
Autorizado (1)					
Autorizado (2)					
Autorizado (3)					
Autorizado (4)					
Condiciones de manejo:					
Cuentas Matriculadas					
Entidad	Beneficiario	Cédula	N° de Cuenta	Ahorros	Cte.

Firma (1) Tipo: ☐ A ☐ B Nombre _____ Nº identificación _____	Firma (2) Tipo: ☐ A ☐ B Nombre _____ Nº identificación _____
Firma (3) Tipo: ☐ A ☐ B Nombre _____ Nº identificación _____	Firma (4) Tipo: ☐ A ☐ B Nombre _____ Nº identificación _____
Sellos Autorizados:	

Ciudad _____,

DD

 /

MM

 /

AA

Yo _____, identificado con _____

No. _____, hago constar que he recibido la cartilla Negocios Fiduciarios inmobiliarios expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia (Circular Externa 024 del 27 de julio de 2016).

Tratamiento de datos: Autorizo a ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. para consultar, almacenar, procesar, utilizar, obtener o compilar Información de datos personales, comerciales, privados o semi-privados a los que tuviere acceso la entidad por cualquier medio o causa.

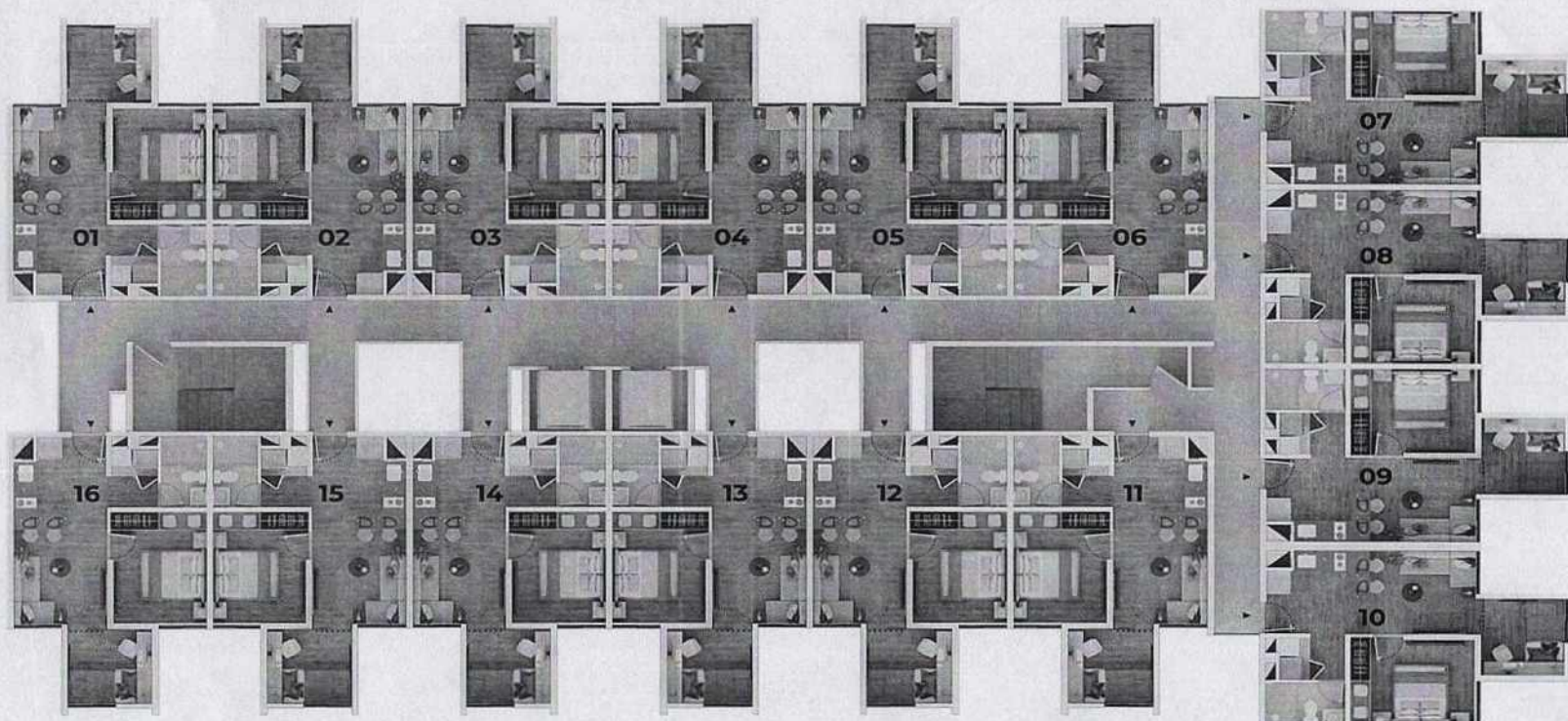
Firma

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA
DE COLOMBIA



PLANTA TIPO
UDARA SAMAI72

APARTAMENTO **508**



AV. CARRERA 86

EL (LOS) ADQUIRIENTE(S):

CC

CALLE 72A

EL (LOS) ADQUIRIENTE(S):

CC

ANEXO PENALIDADES

PENALIDAD. PENA POR INCUMPLIMIENTO O DESISTIMIENTO.- EL PROMOTOR y EL(LOS) ADQUIRENTE(S) con la suscripción del presente documento acuerdan expresamente que el incumplimiento de las obligaciones adquiridas por los mismos en el CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO, será sancionado entre ellos como a continuación se establece:

1. Si durante la FASE DE PREVENTAS, entendida esta como el periodo de tiempo en el cual EL PROMOTOR podrá acreditar a LA FIDUCIARIA las Condiciones Para La Entrega De Los Recursos, según se establece en el CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS PROYECTO UDARA SAMAI 72, momento en el cual, los recursos entregados por los ADQUIRENTES serán puestos a disposición de EL PROMOTOR:

a) EL(LOS) ADQUIRENTE(S) incurre(n) en mora superior a quince (15) días hábiles en su obligación de realizar lo aportes en cualquiera de las fechas establecidas en el cuadro contenido al inicio del CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO, o

b) EL(LOS) ADQUIRENTE(S) solicita (n) la terminación del ENCARGO FIDUCIARIO (V.gr desiste(n) o se retira(n)) del PROYECTO o

c) EL(LOS) ADQUIRENTE(S) no allegan los documentos requeridos por LA FIDUCIARIA o EL PROMOTOR para su vinculación como cliente a la FIDUCIARIO o aquellos que soporten la información contenida en el ENCARGO FIDUCIARIO suscrito por EL(LOS) ADQUIRENTE(S) .

2. LA FIDUCIARIA de acuerdo con la instrucción que para el efecto imparta por escrito EL PROMOTOR devolverá a EL(LOS) ADQUIRENTE(S) dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes al recibo de dicha instrucción, los RECURSOS que se encuentren en el encargo fiduciario en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto Acción Uno, administrado por LA FIDUCIARIA a nombre de EL(LOS) ADQUIRENTE(S) , mediante cheque girado a EL(LOS) ADQUIRENTE(S) con cruce restrictivo puesto a su disposición en las oficinas de LA FIDUCIARIA en la ciudad de Bogotá, PREVIO DESCUENTO de los siguientes conceptos: (i) el valor correspondiente al gravamen a los movimientos financieros (GMF); y (ii)) una suma igual al veinte por ciento (20%) del valor total de los RECURSOS que se compromete(n) a entregar EL(LOS) ADQUIRENTE(S) en virtud del CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO, a título de pena a favor de EL PROMOTOR; en todo caso, dicha suma no podrá ser superior al valor total de las sumas efectivamente aportadas por EL(LOS) ADQUIRENTE(S) ; quedando el PROMOTOR en libertad de vincular otros terceros con relación a la UNIDAD INMOBILIARIA de que trata el CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO. Durante la FASE DE PREVENTAS, EL PROMOTOR no contrae obligaciones para con EL(LOS) ADQUIRENTE(S) , razón por la cual no hay lugar a incumplimiento de éste que de lugar a imposición de una sanción equivalente. Alcanzadas las condiciones para la Entrega De Los Recursos, según se establece en el CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS PROYECTO UDARA SAMAI 72 y hasta tanto se suscriba la PROMESA DE COMPRAVENTA:

a) EL(LOS) ADQUIRENTE(S) incurre(n) en mora superior a quince (15) días hábiles en su obligación de realizar lo aportes en cualquiera de las fechas establecidas en el cuadro contenido al inicio del CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO,

b) EL(LOS) ADQUIRENTE(S) se retira(n)) del PROYECTO

- c) EL(LOS) ADQUIRENTE(S) no suscribe la promesa de compraventa con EL PROMOTOR en la fecha para ello notificada por éste a aquellos. A la firma del presente documento EL(LOS) ADQUIRENTE(S) han recibido el modelo de promesa de compraventa a suscribir, la cual podrá sufrir modificaciones para atender observaciones de las entidades competentes

LA FIDUCIARIA de acuerdo con la instrucción que para el efecto imparta por escrito EL PROMOTOR, devolverá a EL(LOS) ADQUIRENTE(S) los RECURSOS que se encuentren en el FIDEICOMISO INMOBILIARIO a nombre de EL(LOS) ADQUIRENTE(S), pero en este evento EL(LOS) ADQUIRENTE(S) deberá(n) esperar por la devolución respectiva hasta que a la UNIDAD INMOBILIARIA de que da cuenta el CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO, se haya vinculado un tercero mediante la suscripción de la respectiva PROMESA DE COMPRAVENTA. De esta manera, la devolución de los RECURSOS, se llevará a cabo mediante cheque girado a EL(LOS) ADQUIRENTE(S) con cruce restrictivo puesto a su disposición en las oficinas de LA FIDUCIARIA en la ciudad de Bogotá, PREVIO DESCUENTO de los siguientes conceptos: (i) el valor correspondiente al gravamen a los movimientos financieros (GMF); y (ii) La suma igual al veinte por ciento (20%) del valor total de los RECURSOS que se compromete(n) a entregar EL(LOS) ADQUIRENTE(S) en virtud del CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS PROYECTO UDARA SAMAI 72, a título de pena a favor de EL PROMOTOR, quien queda en libertad de vincular otros terceros con relación a la UNIDAD INMOBILIARIA de que trata el ENCARGO FIDUCIARIO

EL PROMOTOR

CARLOS ARMANDO NAVAS MEJIA
C.C. No. 79.491.402
Representante Legal o Apoderado
LAB DESARROLLO S.A.S.
NIT. 900.095.238-8
Apoderado INACAR S.A.
NIT. 800.096.042-0

EL(LOS) ADQUIRENTE(S)

Nombre:
C.C. No.

Nombre:
C.C. No.

Nombre:
C.C. No.

Nombre:
C.C. No.



CURADORA URBANA No. 3 - Bogotá D.C.

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

Acto Administrativo No. 11001-1-23-1039
Expedida: 12-feb-2023 - Ejecutoriada: 22-feb-2023 - Vigencia: 22-feb-2026
FECHA DE EXPEDICIÓN 01 ENE 2023 FECHA DE EJECUTORIA 13 ENE 2025

No. DE RADICACIÓN	PÁGINA
11001-3-24-1482	1
FECHA DE RADICACIÓN	
02-sept-2024	
FECHA DE RDF	
03-sept-2024	
CATEGORIA: IV	

La Curaduría Urbana No. 3 de Bogotá D.C., ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO, en ejercicio de las facultades legales que le confieren las Leyes 388 de 1997, Ley 810 de 2003, sus Decretos Reglamentarios, Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus modificaciones, Decreto Distrital 056 de 2023

RESUELVE

OTORGAR MODIFICACIÓN LICENCIA (VIGENTE) DE CONSTRUCCIÓN, para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) CL 72 A 86 26 (ACTUAL) con Chip(s) AAA0064YJMR Matrícula(s) Inmobiliaria(s) 50C721703, Número de Manzana Catastral 003 y lote(s) de manzana catastral 001, Manzana Urbanística E 3 del Lote Urbanístico 19 PARTE, correspondiente a la Urbanización LOS PINOS BARRIO FLORENCIA (Localidad Engativá). LA INTERVENCIÓN CONSISTE EN MODIFICACIONES DEL DISEÑO INTERIOR DEL PRIMERO AL CUARTO (1º AL 4º) PISO Y ADICIÓN DEL SÓTANO Y DOCE (12) PISOS. UNA VEZ REALIZADAS LAS INTERVENCIONES LA EDIFICACIÓN QUEDARÁ ASÍ: UN (1) SÓTANO, CUATRO (4) PISOS DE ALTURA EN PLATAFORMA Y DOCE (12) PISOS DE ALTURA (TORRE) SOBRE PLATAFORMA CON DESTINACIÓN A DOSCIENTAS CINCUENTA Y CUATRO (254) UNIDADES RESIDENCIALES MULTIFAMILIARES (VIS) CON DIECIOCHO (18) ESTACIONAMIENTOS CONVENCIONALES, DIEZ (10) ESTACIONAMIENTO CERO EMISIONES, UN (1) ESTACIONAMIENTO PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA, DIEZ (10) CUPOS PARA MOTOS, DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO (254) CUPOS PARA BICICLETAS Y UN (1) DEPÓSITO COMUNAL. Titular(es): LAB DESARROLLO SAS FIDEICOMITENTE DEL FIDEICOMISO UDAR DIVER con NIT 900095238-8 (Representante Legal: NAVAS MEJIA CARLOS ARMANDO con CC. 79491402). Constructor responsable: VELEZ ORTIZ VERONICA con CC 52716309 Mat: 25202-128539

Características básicas:

1. MARCO NORMATIVO

1.1 POT Dec-555-2021	a. UPL No: 29 - Tabora	d. NORMA COMPLEMENTARIA DEC. 603 / ANEXO 5.
c. AREA ACTIVIDAD: ESTRUCTURANTE	b. CODIGO EDIFICABILIDAD UPL: R // RESERVA DE MOVILIDAD	
e. ZONA RECEPTORA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	f. TRATAMIENTO: RENOVACION URBANA	1.2 MICRO - ZONIFICACIÓN LACUSTRE-300
1.3 AMENAZA / RIESGO.		
Movimiento en Masa	Baja	Inund. Encharcamiento: Media-Alta Inund. Desbordamiento: No Inund. por Av. Torrenciales: Baja Inund. por Rompimiento de Jarillón: No

1.1 ANTECEDENTES

ACTO ADMINISTRATIVO	TRÁMITE	FECHA EXPEDICIÓN	FECHA EJECUTORIA	FECHA VIGENCIA	NO DE RADICACIÓN
11001-1-23-1039		12-feb-2023	22-feb-2023	22-feb-2026	11001-1-22-2597

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

2.1. USOS					2.2. ESTACIONAMIENTOS					2.3. ESTRATO:	3
DESCRIPCIÓN USO	VIS	VIP	ESCALA	No. Unidades	Convencionales	Motocicletas	Bicicletas	Vehículos Micro movilidad	Discapacidad	Cero Emisiones	Necesidad de Funcionam.
Residencial Multifamiliar	Sí	No	No Aplica	254	18	10	254	0	1	10	0
										2.4. CANT. DEPÓSITOS:	1
										2.5. SISTEMA:	Loteo Individual

3. CUADRO DE AREAS

3.1. NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:		SAMAI 72						ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN:		1	
3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO		3.3 AREAS CONSTR.		Obra Nueva	Reconocim.	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Reforzam.	TOTAL
LOTE	1938.80	VIVIENDA		0.00	0.00	8.652.56	8.652.56	0.00	3.477.87	0.00	12.130.43
SÓTANO (S)	200.56	COMERCIO		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
SEMISÓTANO	0.00	OFICINAS / SERVICIOS		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PRIMER PISO	1046.17	INSTIT /DOTAC		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PISOS RESTANTES	10883.70	INDUSTRIA		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL CONSTRUIDO	12130.43	TOTAL INTERVENIDO		0.00	0.00	8.652.56	8.652.56	0.00	3.477.87	0.00	12.130.43
LIBRE PRIMER PISO	892.63	GESTION ANTERIOR									
		TOTAL CONSTRUIDO					12.130.43	DISMINUCIÓN:		126.07	
								M. LINEALES DE CERRAMIENTO:		G.A.	

4. EDIFICABILIDAD

4.1 VOLUMETRÍA	4.2 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS	4.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO
a. No PISOS HABITABLES 4/16	a. TIPOLOGÍA: CONTINUA	a. ANTEJARDÍN
b. ALTURA MAX EN METROS 40.00	b. AISLAMIENTO MTS NIVEL	GEST. ANT. GEST. ANT.
c. SÓTANOS 1a GESTIÓN	LATERAL	
d. SEMISÓTANO 0	LATERAL	
e. No EDIFICIOS 2	POSTERIOR	b. CERRAMIENTO
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN 1	POSTERIOR	Altura: GEST. ANT. mts - Longitud: G.A. mts
g. PISO EQUIP. Y/O ESTACION No	ENTRE EDIFICACIONES	
h. AREA BAJO CUBIERTA INCL. No	PATIOS	c. VOLADIZO
i. INDICE DE OCUPACIÓN NO APLICA		GEST. ANT.
j. INDICE DE CONSTRUCCIÓN - EFECTIVO 5		GEST. ANT.
4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO	4.5 ESTRUCTURAS	
DESTINACIÓN % Mts	a. TIPO DE CIMENTACIÓN PILOTES	d. RETROCESOS
ZONAS RECREATIVAS 41,2 735,50	b. TIPO DE ESTRUCTURA MUROS DE CONCRETO DMO	h. DIMENSIÓN DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PÚBLICOS
SERVICIOS COMUNALES 24,8 441,76	c. MÉTODO DE DISEÑO Resistencia última	0,00
ESTACIONAM. ADICIONALE 34,5 615,71	d. GRADO DE DESEMPEÑO ELEM. NO ESTRUCTURALES Bajo	
	e. ANÁLISIS SÍSMICO Análisis dinámico elástico (Modal)	

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

Planos Arquitectónicos (24) / Anexo Estudio de suelos (1) / Anexo Memoria de Cálculo (1) / Estudios de Suelos (1) / Estudios Microzonificación (1) / Informe de Seguridad Humana (1) / Planos de Evacuación (6) / Memoria de Cálculo (5) / Planos de Elementos No Estructurales (7) / Planos Estructurales (83)

6. PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO

- EL ÁREA Y LINDEROS DEL PREDIO DE CONFORMIDAD CON LA RESOLUCIÓN 27403 DEL 2013, POR MEDIO DE LA CUAL SE REALIZA UNA RECTIFICACIÓN DE LINDEROS POR ACUERDO ENTRE LAS PARTES CON EFECTOS REGISTRALES CON ÁREA DE 1938.80 M2.
- EL PROYECTO REALIZA EL PAGO COMPENSATORIO DE CARGAS URBANÍSTICAS PARA ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS PARA RECONOCIMIENTOS DE EDIFICACIONES DE CONFORMIDAD A LO ESTABLECIDO EN EL DECRETO 506 DE 2023.
- PRESENTA CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN URBANÍSTICA VIS-VIP DE LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ. ESTE PROYECTO SE ESTUDIO BAJO LA VIGENCIA DE LAS NORMAS COLOMBIANAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN SISMO RESISTENTE NSR-10. EL CONSTRUCTOR QUIEN SUSCRIBE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DEBE CUMPLIR LO INDICADO EN A.1.3.6.5 DE NSR-10 Y ES EL RESPONSABLE DE QUE SU CONSTRUCCIÓN SE REALICE APROPIADAMENTE. SEGÚN EL LITERAL A.1.3.6.5 DE NSR-10 EL URBANIZADOR O CONSTRUCTOR ES RESPONSABLE DE "QUE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES SE CONSTRUYAN DE ACUERDO CON LO DISEÑADO, CUMPLIENDO CON EL GRADO DE DESEMPEÑO ESPECIFICADO". EL URBANIZADOR O CONSTRUCTOR ES RESPONSABLE DE RECOPIRAR Y VERIFICAR LAS MEMORIAS DE CÁLCULO Y DETALLES DE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES INDICADOS EN PLANOS ARCHITECTÓNICOS SEGÚN LA RESOLUCIÓN 0017 DE 2017 DE LA COMISIÓN ASESORA PERMANENTE PARA EL REGIMEN DE CONSTRUCCIONES SISMO RESISTENTES. REQUIERE SUPERVISIÓN TÉCNICA DE CONFORMIDAD CON LA LEY 1796 DEL 13 DE JULIO DE 2016, TÍTULO I DEL REGLAMENTO NSR-10 Y EL DECRETO NACIONAL 1203 DE 2017. INGENIERO CAMILO EDUARDO CELIS MELO CON MP. 25202-40246 CND CUMPLE COMO REVISOR EXTERNO DE ACUERDO CON EL TÍTULO I DEL REGLAMENTO NSR-10 Y DECRETO 017 DE DICIEMBRE DE 2017. SE DEBE CUMPLIR CON LOS REQUISITOS DE H.2.2.3 ASESORIA GEOTÉCNICA EN LAS ETAPAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

LA PRESENTE MODIFICACIÓN DE LICENCIA NO PRORROGA LOS TERMINOS DE LA LICENCIA No. 11001-1-23-1039. Contra el presente Acto Administrativo procede el Recurso de Reposición ante el Curador Urbano y el Recurso de Apelación ante la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación o dentro de los diez (10) días siguientes a la misma.

DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL NUMERAL 2 DEL PARÁGRAFO 3 DEL ARTÍCULO 11 DEL DECRETO 2218 DE 2015, MODIFICATORIO DEL ARTÍCULO 2.2.6.6.8.2 DEL DECRETO 1077 DE 2015, EN EL TRÁMITE DE MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE, NO ES EXIGIBLE EL PAGO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.

APROBACIÓN CURADURIA URBANA No. 3 - ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

Vo. Bo. Jurídica	Vo. Bo. Ingeniería	Vo. Bo. Arquitectura	Vo. Bo. Director Grupo	FIRMA CURADORA
JULY ALEXANDRA LANCETA PARRA	Giovanna Vega	Alfonso Arango	Enrieth Morales	
T.P. 2520267201 CND	T.P. 2570070982	T.P. 2570070982	T.P. 2520260152409002	



CURADORA URBANA No. 3 - Bogotá D.C.		No. DE RADICACIÓN	PÁGINA
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO		11001-3-24-1482	2
Acto Administrativo No. 11001-1-23-1039		FECHA DE RADICACIÓN	
Expedida: 12-feb-2023 - Ejecutoriada: 22-feb-2023 - Vigencia: 22-feb-2026		02-sept-2024	
FECHA DE EXPEDICIÓN: 03-ENE 2025		FECHA DE RDF	
FECHA DE EJECUTORIA: 13-ENE 2025		03-sept-2024	
		CATEGORÍA: IV	

7. IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	ÁREA DECL.	VALOR
Cargas Urbanísticas	00024990091248	27-dic.-24	484,70	\$580.912.950
Cargas Urbanísticas	000E2024010671	23-dic.-24	9.689,42	\$136.039.457
Delineación Urbana	00024320005372	26-dic.-24	12.130,43	\$0

OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

- 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.
- Manter en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 472 del 2017 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
- Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del decreto 1077 del 2015.
- Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.
- Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
- Designar en un término máximo de (15) días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
- Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico independiente siguiendo lo previsto en el Título 1 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 5 de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.
- Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fiduciario ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quién es el responsable de esta obligación y dar cumplimiento a las disposiciones de la Ley 1796 de 2016.
- Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
- Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad. En particular debe ajustarse a los edificios abiertos al público a las disposiciones del artículo 2.2.3.4.2.1 del Decreto 1077 de 2015 y las Normas Técnicas Colombianas (NTC) 4140,4143,4145, 4201 Y 4349.
- Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente en vigor.
- Dar cumplimiento a las disposiciones de Ecorurbanismo y Construcción Sostenible del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.
- No incurrir en los comportamientos contrarios a la integridad urbanística contemplados en el artículo 135 del Código Nacional de Policía y Convivencia (Ley 1801 de 2016), tales como:
 - * Construir con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia de construcción, uso diferente al señalado en la licencia de construcción, ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.
 - * Tomar las medidas necesarias para evitar la emisión de partículas en suspensión, provenientes de materiales de construcción, demolición o desecho, de conformidad con las leyes vigentes.
 - * Reparar los daños o averías que en razón de la obra se realicen en el andén, las vías, espacios y redes de servicios públicos.
 - * Reparar los daños, averías o perjuicios causados a bienes colindantes o cercanos.
 - * Demoler, construir o reparar obras en el horario comprendido entre las 6 de la tarde y las 8 de la mañana, como también los días festivos, en zonas residenciales.
- El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extra contractualmente por los perjuicios que causaren a terceros en desarrollo de la misma (Artículo 2.2.6.1.1.15 del decreto nacional 1077 del 2015).
- El titular debe dar cumplimiento a las cargas, obligaciones y los compromisos adquiridos de compensación, así como los correspondientes aprovechamientos urbanísticos cuando a ellos haya lugar (numeral 2 del artículo 2.2.6.1.2.3.5 del Decreto 1077 de 2015).
- 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.
- Es responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa pre constructiva que las distancias de seguridad RETIE se cumplan conforme al Artículo 13 del anexo general Técnico de instalaciones eléctricas (Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 o la norma que la adicione, modifique o sustituya).
- Los predios ubicados en Zonas clasificadas de Riesgo de remoción y/o inundación por el IDIGER - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, los responsables de las obras deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras.
- Esta licencia no autoriza tala de árboles, ni excavaciones o similares en el espacio público para lo cual se debe consultar a la autoridad competente.
- Los contribuyentes del impuesto de delineación urbana deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago o abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de la licencia incluida su prórroga, lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008, en concordancia con lo establecido con la Resolución 3065 del 31 de diciembre de 2019 de la Secretaría Distrital de Planeación.
- En cumplimiento con lo previsto en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, el titular de la licencia está obligado a fijar aviso de la identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante el término de ejecución de la misma.
- Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP Resolución 630 de 2019- Decreto 500 de 2003).
- El titular de la licencia deberá reconstruir y rehabilitar los andenes correspondientes al predio en estricto cumplimiento del Art. 132 del Decreto 555 de 2021 y el manual de espacio público adoptado por el decreto distrital 263 de 2023.
- Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015 la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.
- El constructor deberá prever los sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos previstos en los Artículos 2.3.2.2.1 y siguientes del Decreto 1077 de 2015, o a la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
- Contar con la respectiva autorización de vallas, avisos y cualquier otra forma de publicidad exterior visual. (Acuerdo 1 de 1998 y sus modificaciones y reglamentaciones).
- En caso de contar con campamento de obra en espacio público deberá dar cumplimiento a la Resolución 18264 de 2014 expedida por el IDU.
- Para los proyectos radicados en legal y debida forma a partir del año 2022, en la modalidad de obra nueva, antes de realizar la primera transferencia de dominio de las nuevas unidades de vivienda que se construyan en proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal, unidades inmobiliarias cerradas, loteo individual o cualquier otro sistema, incluyendo proyectos de uso mixto, que generen cinco (5) o más unidades habitacionales para transferirlas a terceros, el constructor o enajenador de vivienda nueva, deberá constituir un mecanismo de amparo para cubrir los eventuales perjuicios patrimoniales ocasionados al propietario o sucesivos propietarios de tales viviendas, cuando dentro de los diez (10) años siguientes a la expedición de la certificación técnica de ocupación, la construcción perezca o amenace ruina en todo o en parte por cualquiera de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil y detalladas en el artículo 2.2.6.7.1.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015.
- Cumplir con las disposiciones contenidas en el Reglamento Técnico para las Redes Internas de Telecomunicaciones - RITEL adoptadas en las Resoluciones Nos. 5050 de 2016, 5405 de 2018 y 5993 de 2020 de la Comisión de Regulación de Comunicaciones - CRC y las Resoluciones, así como las que la modifiquen.
- El constructor o urbanizador deberá informar a la entidad prestadora de los servicios públicos la terminación de la conexión temporal, para que éste inicie la facturación individual del inmueble o de los inmuebles que se someten al reglamento de propiedad horizontal.
- El titular de la Licencia tiene la obligación de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en los artículos 23, y 65 a 85 del Código Distrital de Policía de Bogotá, Acuerdo 79 de 2003, sobre seguridad en las construcciones, espacio público, deberes generales, contaminación auditiva, residuos sólidos, disposición de escombros y desechos de construcción y dar cumplimiento a las disposiciones pertinentes del código nacional de policía.
- Las intervenciones en el espacio público con obras de infraestructura de Servicios Públicos y Telecomunicaciones deben cumplir con las disposiciones relacionadas con la expedición, obligaciones, responsabilidades y sanciones (Resolución 113563 de 2014 IDU).
- Las entidades competentes realizarán el respectivo control posterior a la localización de la industria. Además, dentro de los tres meses siguientes a la entrada en operación del uso industrial, el propietario deberá informar a las autoridades ambientales, riesgo y sanitarias, a efectos de validar el cumplimiento de la autodeclaración. Pasado el término previsto sin haber efectuado la información prevista, se entiende el incumplimiento de las obligaciones derivadas de la licencia urbanística.
- Cumplir con lo dispuesto en el Decreto 099 de 2024 en lo pertinente



CURADORA URBANA No. 1 (P) - Bogotá D.C.

ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA

Acto Administrativo No. 11001-1-23-1039

No DE RADICACIÓN

11001-1-22-2597

PÁGINA

1

FECHA DE RADICACIÓN

01-sept-2022

CATEGORÍA: III

FECHA DE EXPEDICIÓN

17 FEB 2023

FECHA DE EJECUTORIA

22 FEB 2023

La Curadora Urbana No. 1 (P) de Bogotá D.C., ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA, en ejercicio de las facultades legales que le confieren las Leyes 388 de 1997, Ley 810 de 2003, sus Decretos Reglamentarios, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y Decreto Distrital 026 de 2023

RESUELVE

Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) CL 72 A 86 26 (ACTUAL) con Chip(s) AAA0064YJMR Matricula(s) Inmobiliaria(s) 50C721703, Número de Manzana Catastral 003 y lote(s) de manzana catastral 001, Manzana Urbanística E3 del Lote Urbanístico 19 PARTE, correspondiente a la Urbanización LOS PINOS BARRIO FLORENCIA (Localidad Engativá). PARA UNA EDIFICACIÓN EN CUATRO (4) PISOS DESTINADA A SESENTA Y DOS (62) UNIDADES DE VIVIENDA (V.I.S.) CON CINCO (5) ESTACIONAMIENTOS CONVENCIONALES, UNO (1) PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA Y SESENTA Y DOS (62) BICICLETEROS. Titular(es) LAB DESARROLLO SAS FIDEICOMITENTE DEL FIDEICOMISO LOTE UDARA DIVER con NIT 900095236-8 (Representante Legal: NAVAS MEJIA CARLOS ARMANDO con CC. 79491402) Constructor responsable: GUTIERREZ GRAU JESUS ENRIQUE con CC 19258575 Mat. 2570013827 CND Características básicas

1. MARCO NORMATIVO

1.1 POT Dec-555

a UPL No. 29 - Tabora

b. AREA AGTIVIDAD

ACTIVIDAD ESTRUCTURANTE

c. ZONA

RECEPTORA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

d. TRATAMIENTO

RENOVACION URBANA

1.2 MICRO - ZONIFICACIÓN

LACUSTRE-300

1.3 AMENAZA / RIESGO

Movimiento en Masa

Baja

Inund. Encharcamiento

Baja

Inund. Desbordamiento

No

Inund. por Av. Torrenciales

No

Inund. por Rompimiento de Jartón

No

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

2.1. USOS

DESCRIPCIÓN USO

VIS

VIP

ESCALA

No. Unidades

Residencial Multifamiliar

Si

No

No Aplica

62

2.2. ESTACIONAMIENTOS

Convencionales

5

Motoristas

0

Bicicletas

62

Vehículo Microp. movilidad

0

Discapacidad

1

Cero Emisiones

0

Necesidad de Funcionam.

0

2.3. ESTRATO:

3

2.4. CANT. DEPÓSITOS:

0

2.5. SISTEMA:

Loteo Individual

3. CUADRO DE AREAS									
3.1. NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO		SAMA1						ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	
3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO		3.3 AREAS CONSTR.						TOTAL	
LOTE		Obra Nueva		Reconocim.		Ampliación		SUBTOTAL	
SOTANO (SI)		3.603,94		0,00		0,00		3.603,94	
SEMISOTANO		0,00		0,00		0,00		0,00	
PRIMER PISO		0,00		0,00		0,00		0,00	
PISOS RESTANTES		0,00		0,00		0,00		0,00	
TOTAL CONSTRUIDO		3.603,94		0,00		0,00		3.603,94	
LIBRE PRIMER PISO		782,50		0,00		0,00		782,50	
TOTAL INTERVENIDO		3.603,94		0,00		0,00		3.603,94	
GESTION ANTERIOR		0,00		0,00		0,00		0,00	
TOTAL CONSTRUIDO		3.603,94		0,00		0,00		3.603,94	
DEMOLICIÓN TOTAL:		0,00		0,00		0,00		0,00	
M. LINEALES DE CERRAMIENTO:		3.603,94		0,00		0,00		3.603,94	

4. EDIFICABILIDAD

4.1 VOLUMETRIA

a No PISOS HABITABLES

4/2

b ALTURA MAX EN METROS

10,00/6,60

c SOTANOS

NO

d SEMISOTANO

NO

e No EDIFICIOS

1

f ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN

1

g PISO EQUIP. Y/O ESTACION

No

h AREA BAJO CUBIERTA INCL

No

i INDICE DE OCUPACION

NO APLICA

j INDICE DE CONSTRUCCIÓN - EFECTIVO

1,25

4.2 TIPOLOGIA Y AISLAMIENTOS

a TIPOLOGIA

CONTINUA

b AISLAMIENTO

MTS

NIVEL

LATERAL

LATERAL

POSTERIOR

10 x 10

POSTERIOR

ENTRE EDIFICACIONES

PATIOS

4.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PUBLICO

a ANTEJARDIN

0,00 MTS. POR AK 66

0,00 MTS. POR CL 72 A

b CERRAMIENTO

Altura 1,80 mts - Longitud 6,71 mts

c VOLADIZO

0,00 MTS. POR AK 66

0,00 MTS. POR CL 72 A

d RETROCESOS

h. DIMENSIÓN DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PUBLICOS

0,00

4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO

DESTINACIÓN

%

Mts

ZONAS RECREATIVAS

293

1091,48

SERVICIOS COMUNALES

112

415,64

ESTACIONAM. ADICIONALES

69

332,28

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

Planos Arquitectónicos (12) / Anexos Arquitectura (6) / Estudios de Suelos (1) / Memoria de Cálculo (5) / Planos Estructurales (42) / Anexo Estudio de suelos (1) / Memorial de Responsabilidad (1)

6. PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO

EL AREA Y LINDEROS DEL PREDIO, DESARROLLADOS EN EL PROYECTO CORRESPONDEN CON LO SEÑALADO EN MANZANA CATASTRAL CONTENIDOS EN TITULOS DE PROPIEDAD MEDIANTE EL PRESENTE ACTO SE APRUEBA LA PRIMERA ETAPA EN CUATRO (4) PISOS PARA SESENTA Y DOS (62) UNIDADES DE VIVIENDA (V.I.S.) CON CINCO (5) ESTACIONAMIENTOS CONVENCIONALES Y UNO (1) PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA Y SESENTA Y DOS (62) BICICLETAS. PARA BICICLETAS SE DEBE DAR CUMPLIMIENTO A LAS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LAS ENTIDADES COMPETENTES SOBRE REDES AEREAS ELECTRICAS Y DE TELEFONOS (RETE). EL TITULAR DE LA LICENCIA DEBERA CONSTRUIR LOS ANDENES CORRESPONDIENTES AL PROYECTO EN ESTRUCTO CUMPLIMIENTO DE LA NORMA VIGENTE. SOLICITANDO PREVIAMENTE LICENCIA DE OCUPACION E INTERVENCIÓN DEL ESPACIO PUBLICO

SE APRUEBA EL CERRAMIENTO EN AISLAMIENTO POSTERIOR EN LONGITUD DE 62 M MTS Y EL CERRAMIENTO EN CUBIERTA DE 203 M MTS SEGUN ESPECIFICACIONES EN PLANOS

MEDIANTE EL PRESENTE ACTO SE APRUEBA LA SALA DE VENTAS Y LA UNIDAD RESIDENCIAL MODELO DEL PROYECTO SAMA1 CON UN AREA DE 129 07 M2 LA CUAL SERA DESHONDA EN LOS TERMINOS PREVISTOS POR EL DECRETO 177 DE 2015. ESTE PROYECTO SE ESTUDIO BAJO LA VIGENCIA DEL REGLAMENTO COLOMBIANO DE CONSTRUCCION SISMO RESISTENTE NSR-10 REQUIERE SUPERVISION TECNICA DE CONFORMIDAD CON LA LEY 1790 DEL 13 DE JULIO DE 2018. TITULO I DEL REGLAMENTO NSR 10 Y EL DECRETO NACIONAL 1203 DE 2017. SE DEBE CUMPLIR CON LOS REQUISITOS DE H 2.3.3 ASESORIA GEOTECNICA EN LAS ETAPAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCION. EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEBE CUMPLIR LOS REQUISITOS DE H 8 DE NSR-10 EN CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DEL DECRETO 845 DE 05 DE JULIO DE 2017. EL PROYECTO CUENTA CON LA REVISION ESTRUCTURAL INDEPENDIENTE DEL INGENIERO CAMILO EDUARDO CELIS MELO M P 68202 180733. EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEBE CUMPLIR LOS REQUISITOS DE RESISTENCIA AL FUEGO Y REQUISITOS COMPLEMENTARIOS SEGUN EL TITULO J Y EL TITULO K DE NSR-10. SEGUN EL LITERAL A 1.3.8.5 DE NSR-10 EL URBANIZADOR O CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEBERA RECOPIAR Y VERIFICAR LAS MEMORIAS DE CALCULO Y DETALLES DE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES INDICADOS EN PLANOS ARQUITECTONICOS. SEGUN LA RESOLUCION 0017 DE 2017 DE LA COMISION ASESORA PERMANENTE PARA EL REGIMEN DE CONSTRUCCIONES SISMO RESISTENTES

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

VIGENCIA Y PRORROGA. ESTA LICENCIA TIENE UNA VIGENCIA DE TREINTA Y SEIS (36) MESES PRORROGABLES POR UNA SOLA VEZ POR UN PLAZO ADICIONAL DE DOCE (12) MESES. CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU EJECUTORIA

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

APROBACION CURADURIA URBANA No. 1 (P) - ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA

Vo. Bo. Jurídica

Vo. Bo. Ingeniería

Vo. Bo. Arquitectura

Vo. Bo. Director Grupo

FIRMA CURADORA

ANGELA V. FORERO J.

ABOGADA

T.P. 280398 CSJ

ANGEL DURAN G.

ARQUITECTO

T.P. 2570067849 CND

ANGEL DURAN G.

ARQUITECTO

T.P. 2570067849 CND

Powered by CS CamScanner

CURADORA URBANA No. 1 (P) - Bogotá D.C.		No. DE RADICACIÓN	PÁGINA
ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA		11001-1-22-2597	2
Acto Administrativo No. 11001-1-23-1039		FECHA DE RADICACIÓN	
FECHA DE EXPEDICIÓN 17 FEB 2023		01-sept.-2022	
FECHA DE EJECUTORIA 22 FEB 2023		CATEGORIA: III	

7. IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES				
IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	AREA DECL.	VALOR
Delineación Urbana	00023320001550	15-feb-23	3 603.94	\$0

OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

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 trate de licencias de construcción, para obra nueva o reconocimiento, solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015, o la norma que la modifique o sustituya.
5. Someterse el proyecto a una supervisión técnica independiente en los términos que señalan las normas de construcción sismo resistentes en los casos en que la requiere.
6. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
7. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
8. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título 1 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6 de la Ley 1798 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en la Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.
9. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el Distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
10. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
11. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
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 vigente.
14. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o el Distrito Capital en ejercicio de sus competencias.
15. Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del Decreto 1077 de 2015 en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles, en caso que aplique.
16. Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015 la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.
17. El constructor deberá prever los sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos previstos en los Artículos 2.3.2.2.1 y siguientes del Decreto 1077 de 2015.
18. Contar con la respectiva autorización de vallas, avisos y cualquier otra forma de publicidad exterior visual. (Acuerdo 1 de 1998 y sus modificaciones y reglamentaciones).
19. Cumplir con la Cartilla de Andenes de Bogotá D.C. (Decreto Distrital 308 de 2018).
20. Esta licencia no autoriza tala de árboles, para lo cual deberá contar con autorización de la respectiva Entidad.
21. Cumplir con disposiciones del Código de Policía, en especial las referentes a los comportamientos de integridad urbanística, a la seguridad de las construcciones, espacio público, deberes generales, contaminación auditiva, residuos sólidos, disposición de escombros y desechos de construcción (Ley 1801 de 2016 y Decreto Nacional 555 de 2017).
22. Las zonas clasificadas en riesgo por remoción o inundación los responsables de las obras deben consultar al IDIGER sobre las medidas de mitigación previo a la ejecución de las obras.
23. El titular de la Licencia está obligado a instalar un aviso, antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, el cual deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra. (Artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015).
24. En caso de contar con campamento de obra en espacio público deberá dar cumplimiento a la Resolución 18264 de 2014 expedida por el IDU.
25. El titular deberá presentar y pagar la declaración del impuesto de delineación urbana, dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de licencia incluida su prórroga, lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008. (Artículo 8 del Acuerdo 352 de 2008).
26. Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP) (Resolución 630 de 2019 UAESP, o la norma que la modifique, sustituya o adicione).
27. Para los proyectos radicados en legal y debida forma a partir del año 2022, en la modalidad de obra nueva, antes de realizar la primera transferencia de dominio de las nuevas unidades de vivienda que se construyan en proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal, unidades inmobiliarias cerradas, loteo individual o cualquier otro sistema, incluyendo proyectos de uso mixto, que generen cinco (5) o más unidades habitacionales para transferir a terceros, el constructor o enajenador de vivienda nueva deberá constituir un mecanismo de amparo para cubrir los eventuales perjuicios patrimoniales ocasionados al propietario o sucesivos propietarios de tales viviendas, cuando dentro de los diez (10) años siguientes a la expedición de la certificación técnica de ocupación, la construcción perezca o amenace ruina en todo o en parte por cualquiera de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil y detalladas en el artículo 2.2.6.7.1.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015.
28. El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma. Por su parte, los profesionales que intervienen en el proceso constructivo de las viviendas, deberán responder con su patrimonio o con cualquier medio idóneo, por los eventuales perjuicios que ocasionare el indebido ejercicio de su labor, de acuerdo con los regímenes de responsabilidad civil y/o penal. Ni el constructor, ni el enajenador, ni la entidad financiera o aseguradora que emita el mecanismo de amparo podrán excusarse de cumplir con su obligación de amparar los perjuicios patrimoniales al propietario o sucesivos propietarios, alegando como eximente la responsabilidad de los profesionales que intervinieron en el proceso constructivo.
29. Cumplir con las disposiciones contenidas en el Reglamento Técnico para las Redes Internas de Telecomunicaciones - RITEL adoptadas en las Resoluciones Nos. 5050 de 2016, 5405 de 2016 y 5993 de 2020 de la Comisión de Regulación de Comunicaciones - CRC y las Resoluciones, así como las que la modifiquen.
30. Dar cumplimiento al Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE) adoptado mediante Anexo General de la Resolución 9 0708 de 2013 y sus modificaciones (Resoluciones 90807 de 2013, 90795 de 2014, 40492 de 2015, 40157 de 2017 y 40259 de 2017) expedidas por el Ministerio de Minas y Energía y las normas que la modifican, sustituyen o adicionan, y la adopción de carácter permanente efectuada mediante Resolución 40908 de 2018.
31. El constructor o urbanizador deberá informar a la entidad prestadora de los servicios públicos la terminación de la conexión temporal para que éste inicie la facturación individual del inmueble o de los inmuebles que se someten al reglamento de propiedad horizontal.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE
VIVIENDA

PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE
VENTAS

FECHA
06/11/2024

CODIGO
PM05-FO121

VERSION
10

ANEXO FINANCIERO

-Cifras miles COP\$-

I. INFORMACIÓN GENERAL	
FECHA DE ELABORACIÓN:	viernes, 24 de enero de 2025
SOLICITANTE:	LAB DESARROLLO SAS

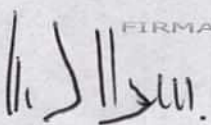
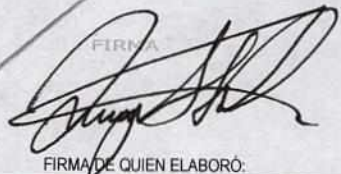
II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO			
NOMBRE DEL PROYECTO:	SAMAI 72 (UDARA SAMAI 72)		
DIRECCIÓN:	Calle 82 Bis # 27 - 34		
APARTAMENTOS:	254	CASAS:	0
		LOTES:	0
1. ÁREA DE LOTE (utilizada para esta radicación):			
1.939 m²			
2. COSTO DEL m² DE LOTE (utilizada para esta radicación):			
3.662.059 \$/m²			
3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):			
12.130 m²			
4. COSTO DEL m² DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):			
4.565.989 \$/m²			

III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO			
Descripción	Costo (miles de \$)	Costo por m² (en pesos \$)	Participación en el costo
5. TERRENOS:	\$ 7.100.000	585.305 \$/m²	12,8%
6. COSTOS DIRECTOS:	\$ 27.659.628	2.280.185 \$/m²	49,9%
7. COSTOS INDIRECTOS:	\$ 13.283.028	1.095.017 \$/m²	24,0%
8. GASTOS FINANCIEROS:	\$ 5.350.506	441.081 \$/m²	9,7%
9. GASTOS DE VENTAS:	\$ 1.994.245	164.400 \$/m²	3,6%
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	\$ 55.387.407	4.565.989 \$/m²	100%

IV. VENTAS (miles de \$)			
11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	\$ 63.504.676	12. UTILIDAD EN VENTA:	\$ 8.117.269
			12,8%

V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN		
Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de \$)	Participación en estructura %
13. TERRENOS	\$ 7.100.000	12,8%
14. RECURSOS PROPIOS:	\$ 8.700.000	15,7%
15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	\$ 33.860.000	61,1%
16. CRÉDITO PARTICULARES:	\$ 0	0,0%
17. VENTAS FINANCIACIÓN:	\$ 5.727.407	10,3%
18. OTROS RECURSOS:	\$ 0	0,0%
19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:	\$ 55.387.407	100%

FILA VALIDACIÓN

FIRMA  FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE	FIRMA  FIRMA DE QUIEN ELABORÓ:
--	---