



SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA
RADICACIÓN DE DOCUMENTOS
 PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

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 solo podrá iniciarse después de 60 días hábiles siguientes a la presente radicación, de conformidad con el artículo 1 del Decreto Reglamentario 2180 de 2008 y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015.
 Sin perjuicio de lo anterior, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, revisará los documentos radicados y en caso de no encontrarse de conformidad podrá requerir al interesado en cualquier momento, para que los corrija o aclare, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y policial que se puedan adelantar, de conformidad al artículo 2 del Decreto reglamentario 2180 de 2008.

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

TIPO: DOCUMENTO DE RADICACIÓN
 ORIGEN: RESTREPO CHEBAIR
 FECHA: 07/06/2024
 NÚMERO: 400020250160
 FOLIO: -
 REFERENCIA: 90 FG4KCS + 1 PLANTOS
 ENLACE: RADICACIÓN DE DOCUMENTOS >=> ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES
 TÍTULO: CONSUMO DE ENAJENACIÓN EN TRABAJO

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social RESTREPO CHEBAIR CONSTRUCTORES ASOCIADOS SAS	2. Identificación: ✓ Número NIT 800208210-7
3. Representante legal de la persona jurídica (Si aplica) DENNIS ENRIQUE MORALES GALVÁN	4. Identificación del representante legal 79938702
6. Dirección CARRERA 7 # 127-48 OFICINA 701	7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: jurídico@rchconstructores.com

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda MULTIFAMILIAR SANTAFE (EDIFICIO KORE) ✓	10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. o es UNICA etapa UNICA
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: 60 APARTAMENTOS Vivienda de Interés Social con Renovación Urbana más 32 APARTAMENTOS VIS Vivienda de Interés Social	
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) CL 24BIS 24-54 / CL 24A 24-47	13. Localidad – UPZ Martínez - UPZ 102 LA SABANA
14. Estrato 3	15. Número de estacionamientos (Visitantes + Privados de la etapa de esta radicación Dec. 190 SI APLICA) 67
16. Licencia de urbanismo NO APLICA	17. Licencia de construcción 11001-5-25-1988
18. Área del lote según licencia de construcción (m ²) 1439.77	19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m ²) 5939.95
20. Área a construir para esta radicación (m ²) 5939.95	21. Afectación por fenómenos de remoción en masa Amenaza BAJA y NO requiere obras de mitigación ✓
22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo previo a la radicación de documentos %	23. Oficio del aval, con Radicación N°
24. Chip(s) AAA0159NHFL / AAA0159NHMR ✓	25. Matrícula(s)-inmobiliaria(s) 50C-690041 / 50C-707197 ✓
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 47% \$ 4700000000	27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto 30-mar.-2026 ✓
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? SI ✓	Escritura número Fecha Notaria
29. Tiene Gravamen hipotecario? NO ✓	Escritura número Fecha Notaria
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? SI ✓	Entidad Fiduciaria ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
31. Tiene Fiducia de administración recursos? SI ✓	Contrato SI Fecha 13-sept.-2023 Vigencia 07-sept.-2025 Prórroga 01-mar.-2026

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

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

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

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N°
400020250160 .

FECHA
08 SEP 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:

29 SEP 2025

Maria Paula Sarmiento B

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

Observaciones:

IMPORTANTE:

- En los casos de proyectos adelantados a través del sistema de fiducia, el solicitante solo podrá acceder a los recursos del público a partir de la segunda fecha arriba indicada, es decir, a partir de los quince (15) días hábiles posteriores a la aprobación de la radicación. (Artículo 1, Decreto 2180/06 y Art. 2 Decreto Ley 2610/79).
- Cualquier modificación posterior a la documentación radicada o a las condiciones iniciales del proyecto, debe informarse dentro de los quince (15) días siguientes a su ocurrencia, so pena del inicio de las acciones administrativas correspondientes.
- Los presentes documentos estarán en todo momento a disposición de los compradores de los planes de vivienda, con el objeto de que sobre ellos se efectúen los estudios necesarios para de determinar la conveniencia de la adquisición (Artículo 71, Ley 962/2005).
- Recuerde cumplir con las obligaciones derivadas de su registro como Enajenador, establecidas en el artículo 5 de la Resolución 927 de 2021.



ALCALDE MUNICIPAL
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA
FORMATO DE REVISIÓN DE INFORMACIÓN
RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE
INMUEBLES DESTINADOS PARA VIVIENDA

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

ENAJENADOR: Residencial Chehalem Asociados Quien realiza la solicitud
Nombre del Proyecto: Multifamiliar Santafe (edificio Kole)

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

1. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	OBSERVACIONES	SUSCRITO		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 está 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). 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 esa veces, o comunicación escrita que indique que para el caso no aplica. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s). b. Aporta modelo de minuta de escritura. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).	✓				
5. Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado por hipoteca	a. Anexar formato Certificación de Acreedores Hipotecarios- PM05-FO125 diligenciado por el banco con pruebas anexas si el acreedor es entidad crediticia. b. Carta del acreedor particular que expresa textualmente la obligación de ley.					
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.	✓	✓ Valido			
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. b. Formato PM05-FO121 Anexo Financiero, validar sumatoria de costos y financiación, utilidad, firmados por Representante legal y quien elabora. c. Formato PM05-FO121 Anexo Ventas, validar número de unidades y diligenciado totalmente, firmados por Representante legal y quien elabora. d. Estados financieros (Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales con sus notas aclaratorias, períodos intermedios) menores o iguales a 3 meses a la fecha de radicación, firmado por Representante legal, contador y revisor fiscal si aplica. e. Contratos fiduciarios iniciales con sus modificaciones, verificar que se encuentre vigente, corresponda al proyecto y quien (es) actúa(s) como responsable del proyecto sea quien está indicado. f. Estado de cuenta del comité de administración del proyecto a la fecha, expedido por la fiduciaria, debe corresponder al proyecto, detallado y totalizado. g. Créditos de particulares deben indicar que son para el proyecto, certificados por contador público o 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.	✓	✓ Valido			
8. Licencia urbanística (urbanismo y/o construcción) ejercitada y de los planes arquitectónicos aprobados.	a. Licencia de urbanismo ejercitada, si aplica para el caso. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y pruebas, deberán incluirse). Nota: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y específicas la autorización por fenómenos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá constar con aval previo expedido por esta Subdirección. (Ver 2. Solicitud Previa.) Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.					
*Vigencia de las licencias de acuerdo a la fecha de radicación ante autoridad urbana:	b. Licencia(s) de construcción vigente. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y pruebas, deberán incluirse). Nota 1: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y específicas, y/o en el marco normativo la autorización por fenómenos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá constar 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.					
-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.	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 constar con el sello de la curaduría urbana. f. Formato Especificaciones técnicas radicación de documentos para el asumio y/o enajenación de inmuebles - PM05-FO124 debidamente firmado.	✓				
-Decreto 555 de 2021: vigente entre el 29 de diciembre de 2021 y el 14 de junio de 2023, y luego a partir del 05 de septiembre de 2022.	g. En casos de afectación por remoción en masa categoría media y/o alta, debe adjuntar el oficio de aval para la radicación, expedido por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría del Hábitat. El cual se obtiene con trámite previo. (Ver 2. Solicitud Previa.)		✓ Actualizado			

1. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS						
DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	OBSERVACIONES	SUSPENDIDO		APROBADO
				SI	NO	
9. Formato PMOS-FO085 Radicación de documentos.	a. Formato impreso en tamaño oficio. Sin tachones y/o anotaciones que todos los campos estén debidamente diligenciados	/	✓ <i>Corregir</i>	/	/	
	b. Relacionar los datos de todos los encabezados que presentan 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 maltracciones.	/				
	g. Expediente sellado 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 CATEGORÍA MEDIA Y/O ALTA						
Elemento de revisión		CUMPLE	NA	OBSERVACIONES		
1. Copia de la Licencia urbanística del proyecto, debidamente ejecutada, con los planos que forman parte de la misma y que deberán incluir las etapas del proyecto, si las hay. En caso de no haber realizado trámite de licencia urbanística expresar por escrito en el oficio de la solicitud con la debida justificación.						
2. Copia de la Licencia Urbanística de Construcción del proyecto debidamente ejecutada.						
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.						
5. 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 deberá manifestarlo por escrito dentro de la solicitud con la debida justificación y firmado por el Representante Legal.						
OBSERVACIONES:						
<i>Corregir PMOS-FO086. Actualizar Formato PMOS-FO074. Validar formato PMOS-FO071 Adjuntar carpeta donde se expedida por fiduciaria.</i>						
<i>Verificar</i>						
PROFESIONAL QUE REVISÓ:	<u>Maria Paula Sacristán</u>			C.C. 199132150		
Fecha de verificación:	<u>5 Sept 2025</u>			<u>08 Sept 2025</u>		
Firma del profesional:						
<input checked="" type="checkbox"/> RADICACIÓN COMPLETA: <input checked="" type="checkbox"/>						
<input type="checkbox"/> SOLICITUD INCOMPLETA: <input type="checkbox"/>						
<p>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.</p>						
<p>Nombre del Solicitante y/o Representante Legal o Apoderado: <u>Enrique Morales Galván</u> Firma: <u>Enrique Morales Galván</u> C.C. <u>199132150</u></p>						

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

Certificado generado con el Pin No: 2509057604120562418

Nro Matrícula: 50C-707197

Página 1 TURNO: 2025-654675

Impreso el 5 de Septiembre de 2025 a las 08:48:22 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 20-04-1983 RADICACIÓN: 1983-23213 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 10-03-1983

CODIGO CATASTRAL: AAA0159NHMRCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO CON EXTENSION SUPERFICIA DE 231.35MTS2, Y SUS LINDEROS SON EL POR EL OCCIDENTE: EN EXTENSION DE 19.96 MTS CON PROPIEDAD QUE ES DE LA SOCIEDAD COMPRADORA "MALDONADO GARCIA LTDA" ACTUALMENTE #24-22 DE LA CALLE 24, POR EL ORIENTE: EN EXTENSION DE 19.96 MTS CON PROPIEDAD QUE ES O FUE DEL BANCO AGRICOLA HIPOTECARIO, POR EL NORTE: EN EXTENSION DE 10.08 MTS CON LA CALLE 24A DE BOGOTA, POR EL SUR EN EXTENSION DE 10.08 MTS COLINDANDO CON PREDIOS DEL MISMO VENDEDOR....

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE: %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CL 24A 24 47 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 24 24-48

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 690042

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 10-03-1983 Radicación: 1983-23213

Doc: ESCRITURA 277 del 08-02-1983 NOTARIA 3A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$350,000

ESPECIFICACION: 101 VENTA.

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

DE: CORTES MARTINEZ HERNAN

A: MALDONADO GARCIA LTDA.

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 14-03-2019 Radicación: 2019-20104

Doc: ESCRITURA 2861 del 18-12-2018 NOTARIA VEINTICUATRO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CAMBIO DE RAZON SOCIAL: 0907 CAMBIO DE RAZON SOCIAL

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

Certificado generado con el Pin No: 2509057604120562418

Nro Matrícula: 50C-707197

Página 2 TURNO: 2025-654675

Impreso el 5 de Septiembre de 2025 a las 08:48:22 AM

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

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

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

A: MALDONADO GARCIA S.A.S NIT-860.033.090-5

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 14-03-2019 Radicación: 2019-20110

Doc: ESCRITURA 2862 del 18-12-2018 NOTARIA VEINTICUATRO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$2,010,021,500

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA ESTE Y OTROS

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

DE: MALDONADO GARCIA S.A.S NIT-860.033.090-5

A: MA3 INVERSORES S.A.S NIT-901.217.519-1

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 08-04-2019 Radicación: 2019-27135

Doc: ESCRITURA 3608 del 20-12-2018 NOTARIA DIECIOCHO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$72,290,200

ESPECIFICACION: COMPROVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPROVENTA DERECHOS DE CUOTA 20%

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

DE: SOCIEDAD MALDONADO GARCIA S.A.

NIT# 8600330905 S.A.S.

A: MAGUTI S.A.S.

NIT# 9011952477 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 08-04-2019 Radicación: 2019-27165

Doc: ESCRITURA 2664 del 18-12-2018 NOTARIA VEINTICUATRO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$72,310,200

ESPECIFICACION: COMPROVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPROVENTA DERECHOS DE CUOTA 20%

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

DE: SOCIEDAD MALDONADO GARCIA S.A.

NIT# 8600330905 S.A.S.

A: PIANETA & MALDONADO S.A.S.

NIT# 9011957937 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 21-12-2021 Radicación: 2021-112269

Doc: ESCRITURA 2313 del 10-12-2021 NOTARIA NOVENA de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$88,200,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPROVENTA DERECHOS DE CUOTA EQUIVALENTE AL 20%

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

DE: MAGUTI S.A.S.

NIT# 9011952477

A: MA3 INVERSORES SAS

NIT# 9012175191 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 30-09-2022 Radicación: 2022-88329

Doc: ESCRITURA 2338 del 29-07-2022 NOTARIA CINCUENTA Y CUATRO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$3,000,000,000

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

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

3

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

Certificado generado con el Pin No: 2509057604120562418

Nro Matrícula: 50C-707197

Página 3 TURNO: 2025-654675

Impreso el 5 de Septiembre de 2025 a las 08:48:22 AM

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

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

DE: MA3 INVERSIONES S.A.S.

NIT# 9012175195

DE: PIANETA & MALDONADO S.A.S.

NIT# 9011957937

DE: SOCIEDAD MALDONADO GARCIA S.A.

NIT# 8600330905

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A NIT.760531315-3 ACTUANDO UNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO

KORE NIT 830.053.812-2

X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "7"

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
y REGISTRO
de la guardia de la República**

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2007-11357 Fecha: 18-08-2007
SE ACTUALIZA NÚMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCIÓN 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: 4 Nro corrección: 1 Radicación: C2021-3847 Fecha: 02-03-2021
ESCRITURA CORREGIDA NÚMERO VALE ART. 59 LEY 1579/2012, AUXDEL95.C2021-3847
Anotación Nro: 4 Nro corrección: 2 Radicación: C2021-3847 Fecha: 03-03-2021
SE SALVA FALLA SISTEMA C2021-3847

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realech

TURNO: 2025-654675 FECHA: 05-09-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ

Janeth Diaz
JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES
REGISTRADOR PRINCIPAL

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

Certificado generado con el Pin No: 2509059732120562419

Nro Matrícula: 50C-690041

Página 1 TURNO: 2025-654674

Impreso el 5 de Septiembre de 2025 a las 08:48:21 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.
FECHA APERTURA: 17-12-1982 RADICACIÓN: 820104448 CON: DOCUMENTO DE: 01-12-1982
CODIGO CATASTRAL: AAA0159NHLFC00 CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

UNPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE #2 LINDA OCCIDENTE EN 39,91 MTS CON LA CARRERA 25 ORIENTE EN 39,91 MTS CON PROPIEDAD DE HERNAN CORTES MARTINEZ, HOY INMUEBLE IDENTIFICADO CON EL #24-48 DE LA CALLE 24, NORTE EN 30,81 MTS, CON LA CALLE 24 A, SUR EN 30,31 MTS CON LA CALLE 24, AREA APROXIMADA DE 1.208,42 M2

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACION

CL 24 BIS 24 54 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 24 24-72 LOTE 2

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 543703

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 01-12-1982 Radicación: 1982-0104448

Doc: ESCRITURA 3234 del 19-11-1982 NOTARIA 3A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 SIN INFORMACION

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

DE: CORTES MARTINEZ, HERNAN

DE: MALDONADO GARCIA LTDA

A: MALDONADO GARCIA LTDA

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 14-03-2019 Radicación: 2019-20104

Doc: ESCRITURA 2861 del 18-12-2018 NOTARIA VEINTICUATRO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CAMBIO DE RAZON SOCIAL: 0907 CAMBIO DE RAZON SOCIAL



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

Certificado generado con el Pin No: 2509059732120562419

Nro. Matrícula: 50C-690041

Página 2 TUBNO: 2025-654674

Impreso el 5 de Septiembre de 2025 a las 08:48:21 AM

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

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

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

A: MALDONADO GARCIA S A S NIT-BED 033 090-5

10

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 30-09-2022 Radicación: 2022-88929

Doc: ESCRITURA 2338 del 29-07-2022 NOTARIA CINCUENTA Y CUATRO de BOGOTÁ D.C. VALOR ACTO: \$3.000.000.000

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

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (Y-Titular de derecho real de dominio-titular de dominio incompleto)

DE: SOCIEDAD MALDONADO GARCIA S.A.

DATA SOURCES

A- ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT 250531315-3 ACTUANDO UNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO HOGERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO.

KODE MIT 830.062.010.2

104

MRO TOTAL DE ANOTACIONES: 131

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
real de dominio. Titular de dominio incompleto)
/ EXCLUSIVAMENTE COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA
NIT# 8000330905
X
La guarda de la fe pública

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2010-18696 Fecha: 17-11-2010

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

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2022-12218 Fecha: 01-08-2022

ÁREA INCLUÍDA VALÉ ABT 591 EX 1529 DE 2012 C2022-12218/AJIXDEI 74

Fecha: 01/08/2022

ANEXO INVESTIGATIVO. RUE. 39 ED. 1 1319 DE 2012.00008-10210/ROADELTA

第一卷 中国古典文学名著

SE CORRIGE TRANSFERENCIA VALE ART 59 LEY 1579/12 AUX 114C2023-6764

* * * * *



La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

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

Certificado generado con el Pin No: 2509059732120562419

Nro Matrícula: 50C-690041

Página 3 TURNO: 2025-654674

Impreso el 5 de Septiembre de 2025 a las 08:48:21 AM

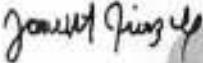
**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

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

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

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

TURNO: 2025-654674 FECHA: 05-09-2025
EXPEDIDO EN: BOGOTA


JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

SNR
2025



Alianza Fiduciaria

UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA

E (601) 644 7700

Cra. 15 No. 82 - 99 Piso 3
Edificio Torre Alianza
Bogotá, Colombia

Bogotá D.C., 05 de junio del 2.025

Señores
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
Ciudad: Bogotá

Referencia: **FIDEICOMISO INMOBILIARIO KORE APARTAMENTOS**

Respetados Señores:

ESMERALDA RONSERIA SANCHEZ, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 52.077.925 expedida en Bogotá, quien obra en nombre y representación de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., identificada con NIT. 860.531.315-3, sociedad de servicios financieros, legalmente constituida por escritura número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986) otorgada en la Notaría Décima (10) del Círculo de Call, tal y como consta en las Certificaciones de Existencia y Representación Legal expedidas por la Superintendencia Financiera de Colombia y la Cámara de Comercio de Bogotá, sociedad que actúa únicamente como vocera del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO INMOBILIARIO KORE APARTAMENTOS identificado con NIT. 830.053.812-2; por medio del presente documento COADYUVA a la sociedad RESTREPO_CHEBAIR_CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A.S identificado con NIT 800208210 en calidad FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y ellos a su vez autorizan al señor DENNIS ENRIQUE MORALES GALVAN mayor de edad e identificado con cédula de ciudadanía número 79.938.702 y/o LILIAN ALVAREZ ORTEGA mayor de edad e identificada con cédula de ciudadanía número 52.912.394, para que adelante ante esa entidad todas las gestiones tendientes a la radicación de documentos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda correspondiente a al proyecto koré apartamentos de los inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria No. 050C-707197 y 050C-690041

RESTREPO CHEBAIR CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A.S en calidad de FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en los términos del contrato de Fiduia Mercantil está encargada de llevar a cabo por su cuenta y riesgo la estructuración jurídica, financiera, comercial y administrativa del mencionado proyecto, siendo responsables de la terminación, desarrollo, construcción y especificaciones de los bienes resultantes del mismo, por la calidad de los materiales en los términos garantizados por los proveedores, por la entrega de las unidades resultantes del proyecto, estabilidad de la obra, la veracidad de las cifras y demás obligaciones que se derivan de su calidad de fideicomitente (s) y constructor (es) del proyecto inmobiliario.

Es claro, que 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.

Cordialmente,

Firmado
digitalmente por
Natali Gómez
Acosta
Fecha: 2025.06.05
13:19:39-0500

ESMERALDA RONSERIA SANCHEZ
C.C. No. 52.077.925 de Bogotá
Representante Legal
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
Actuando única y exclusivamente como vocera del
FIDEICOMISO INMOBILIARIO KORE APARTAMENTOS
Revisor: Natali Gómez Acosta
Directora de Gestión de Negocios Fiduciarios
Elaboró: Leidy V. Beltrán G.
Profesional de Negocios Fiduciario



PROMESA DE COMPRAVENTA

PROYECTO:		CIUDAD Y DIRECCIÓN DEL PROYECTO:	
KORE APARTAMENTOS		BOGOTÁ D.C. CALLE 24 BIS No. 24-54	
PARTES DEL CONTRATO			
3. EL PROMETIENTE VENDEDOR	RESTREPO CHEBAIR CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A.S. NIT. 800.208.220-7 DIRECCIÓN: CARRERA 7 NO. 127-48 OFICINA 701 - 128 CENTRO EMPRESARIAL TELÉFONO: 6476900 REPRESENTANTE LEGAL DENNIS ENRIQUE MORALES GALVAN C.C. 79-938-702 de Bogotá D.C.		
	NOMBRE:		NOMBRE:
	IDENTIFICACIÓN:		IDENTIFICACIÓN:
	ESTADO CIVIL:		ESTADO CIVIL:
	DIRECCIÓN:		DIRECCIÓN:
	TELÉFONO: CORREO ELECTRÓNICO:		TELÉFONO: CORREO ELECTRÓNICO:
CONDICIONES GENERALES DEL CONTRATO			
3. INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO	ETAPA: ÚNICA		TIPO: VIS _____ VIS RENOVACION
	PARQUEADERO CARRO:		PARQUEADERO MOTO:
ÁREA CONSTRUIDA APROX (m ²)	ÁREA PRIVADA APROX (m ²)		
NÚMERO DE ENCARGO FIDUCIARIO:			
ADMINISTRACIÓN APROXIMADA:		La suma aproximada de cuatro mil novecientos pesos (\$4.900) por metro cuadrado. El valor de la administración NO será determinado por la Constructora; se establece que el valor aproximado corresponderá al coeficiente resultante de su unidad inmobiliaria.	
4. VALOR TOTAL DEL INMUEBLE:			
5. FORMA DE PAGO			
CUOTA INICIAL		VALOR	
a. Recursos Propios		VALOR	
SEPARACIÓN			
CUOTA 1			
CUOTA 2			
CUOTA 3			
CUOTA 4			
CUOTA 5			
CUOTA 6			
CUOTA 7			
CUOTA 8			
CUOTA 9			
CUOTA 10			
CUOTA 11			
CUOTA 12			
CUOTA 13			
CUOTA 14			
CUOTA 15			



PROMESA DE COMPRAVENTA

CUOTA 16		
CUOTA 17		
CUOTA 18		
CUOTA 19		
CUOTA 20		
CUOTA 21		
CUOTA 22		
CUOTA 23		
CUOTA 24		
CUOTA 25		
b. Cesantias	APLICA	SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
VALOR \$	(valor en letras)	
FONDO DE CESANTIAS		
c. Ahorro Programado	APLICA	SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
VALOR \$	(valor en letras)	
ENTIDAD		
d. Subsidio Familiar Caja de compensación	APLICA	SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
VALOR \$	(valor en letras)	
ENTIDAD		
LOS BENEFICIARIOS DEL SUBSIDIO SON		
C.C	NOMBRE	PARENTESCO
C.C	NOMBRE	PARENTESCO
C.C	NOMBRE	PARENTESCO
e. Subsidio MI CASA YA	APLICA	SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
VALOR \$	(valor en letras)	
ENTIDAD		
f. Subsidio Concurrente	APLICA	SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
VALOR \$	(valor en letras)	
ENTIDAD		
g. Crédito de Vivienda	APLICA	SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
TIPO	LEASING	CRÉDITO
VALOR		
ENTIDAD		
Fecha radicación de crédito:		
Fecha de aprobación de crédito:		
6. FECHA DE OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA	____ de ____ de ____ Hora: ____ Notaría Cincuenta y Cuatro (54) del círculo de Bogotá D.C.	
7. FECHA DE ENTREGA DE LA UNIDAD INMOBILIARIA	____ de ____ de ____ Hora: Proyecto kore Apartamentos	
8. PATRIMONIO AUTONOMO:	Los recursos de EL PROYECTO se administrarán a través de un patrimonio autónomo en ALIANZA FIDUCIARIA S.A. , vocera y administradora del FIDEICOMISO KORE APARTAMENTOS – NIT. 830.053.812-2 y que para todos los efectos del presente documento se denominará EL FIDEICOMISO .	
9. GASTOS ESCRITURACIÓN (NOTARIALES, REGISTRO Y BENEFICENCIA)	La suma aproximada de ____ (s ____). El valor de los gastos de escrituración NO será determinado por la Constructora; se establece que el valor aproximado corresponderá a la preliquidación que efectúa la Notaría. El valor de estos gastos se liquidará finalmente de acuerdo con las notificaciones a la fecha de otorgamiento de escritura pública e ingreso a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.	
FECHA DE PAGO:	____ del mes de ____ del año ____; pagar en la cuenta ____ de ____ del Banco ____ número ____.	
OBSERVACIONES:		



PROMESA DE COMPRAVENTA

Indicadas las condiciones generales antes mencionadas las partes libremente acuerdan lo siguiente:

CONSIDERACIONES

PRIMERA: Que mediante documento privado de fecha veintinueve (29) de julio de dos mil veintidós (2022) se celebró entre INVERDECA S.A.S. en calidad de FIDEICOMITENTE y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. en calidad de FIDUCIARIO, el contrato de fiducia constitutivo del FIDEICOMISO KORE.

SEGUNDA: Que mediante la escritura pública número dos mil trescientos treinta y ocho (2338) de fecha veintinueve (29) de julio de dos mil veintidós (2022) otorgada por la Notaría Cincuenta y Cuatro (54) de Bogotá, fue transferido al FIDEICOMISO KORE los inmuebles identificados con folios de matrícula números 50C-707197 y 50C-690041 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, zona Centro.

TERCERA: Que mediante OTROSÍ DE MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO KORE APARTAMENTOS de fecha trece (13) de septiembre de dos mil veintitrés (2023), las sociedades RESTREPO CHEBAIR CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A.S., en calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, INVERKORE SAS, en calidad de FIDEICOMITENTE APORTANTE y ALIANZA FIDUCIARIA S.A., suscribieron Otrosí de modificación integral cuyo objeto consiste básicamente en administrar los recursos entregados por las personas interesadas en adquirir las unidades de vivienda privadas en el proyecto inmobiliario y la entrega de dichos recursos una vez la sociedad constituyente acredite ante la sociedad fiduciaria el cumplimiento de las condiciones de giro establecidas en el mencionado contrato.

CUARTA: EL PROMITENTE VENDEDOR suscribe las promesas de compraventa relacionadas con el proyecto, y, la escritura pública de compraventa de la(s) unidad(es) privada(s) objeto de la presente promesa será(n) efectuada(s) por el Fideicomiso y por la sociedad RESTREPO CHEBAIR CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A.S., en su calidad de Fideicomitente Gerente y Constructor responsable del Proyecto, en cumplimiento de la presente promesa de compraventa.

CLÁUSULAS

PRIMERA: OBJETO DEL NEGOCIO Y DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES. - EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a transferir directamente o a través del FIDEICOMISO a título de compraventa real y efectiva a (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), quienes a su vez se obligan a adquirir por el mismo título y de acuerdo con los términos y condiciones que a continuación se expresan, el derecho de dominio y la posesión que tiene y ejercen sobre los siguientes bienes descritos en el numeral tercero (3) de condiciones generales del presente contrato y en el Anexo Uno (1), que hacen parte integral del presente documento.

PARÁGRAFO PRIMERO. Los linderos del(s) inmueble(s) prometido(s) en venta serán los que para el efecto se establecerán en el Reglamento de Propiedad Horizontal al que será sometido el Proyecto. El(s) inmueble(s) descrito(s) anteriormente hará(n) parte del PROYECTO cuya construcción se adelanta sobre el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-707197 y 50C-690041 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, el cual será objeto Constitución de Reglamento de Propiedad Horizontal, en los términos que se establecen más adelante.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Los inmuebles se venden como cuerpo cierto y no en relación con las medidas. Las medidas dadas a conocer a los (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) son aproximadas y estas pueden presentar variaciones por ajustes en coordinación de planos estructurales con los arquitectónicos y/o hidráulicos, y/o eléctricos y/o ajustes en obra y/o de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO TERCERO. La unidad objeto del presente contrato estará sometida al régimen de propiedad horizontal de conformidad a la normatividad vigente. EL PROMITENTE VENDEDOR, podrá reformar, adicionar, modificar, adaptar el Reglamento de Propiedad Horizontal modificando las áreas, los coeficientes u otras regulaciones, cuando las necesidades o el desarrollo del Proyecto, así lo aconsejen a criterio de EL PROMITENTE VENDEDOR. En la descripción que figura en el Anexo dos (2) se establecen las zonas comunes del Edificio. En todo caso podrán sufrir variaciones a criterio de EL PROMITENTE VENDEDOR.

PARÁGRAFO CUARTO. (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que identificó(aron) claramente sobre los planos, las especificaciones, ubicación, calidades, condiciones y extensión superficialia, arquitectónica, área construida y área



PROMESA DE COMPRAVENTA

privada del inmueble objeto de este contrato y del Edificio al cual pertenece, así como las especificaciones y características de las zonas comunes, declarándose satisfecho(s) en cuanto a sus características. Las dimensiones de muros, vanos, ventanas, espacios y alturas pueden variar debido a los ajustes causados por modulación de materiales, exigencias técnicas y variaciones propias del proceso constructivo razones por las cuales las áreas construidas y/o privadas de las unidades inmobiliarias son aproximadas y la transferencia se realizará como cuerpo cierto. Debido al sistema constructivo, es posible que se presenten ondulaciones en muros y placas, característica propia de los inmuebles. Los espesores de los muros que constan en planos no incluyen el espesor de acabados cuando los hubiere. Las ilustraciones presentadas en los planos de ventas, maqueta, publicidad, apartamento modelo, correspondientes a las unidades privadas y al Conjunto y las zonas comunes, son una representación digital o visual del diseño; por lo tanto, se pueden presentar variaciones en detalles, materiales, colores, formas, diseños de elementos, dimensiones, texturas, ubicaciones, especificaciones, materiales, áreas aproximadas, teniendo claro que las variaciones no significarán en ningún caso disminución en la calidad de la obra o en los acabados del inmueble objeto de este contrato. Los muebles, enseres, equipos, aparatos y acabados utilizados en las piezas publicitarias y/o en el apartamento modelo, respecto de unidades privadas y/o de zonas comunes, son elementos de decoración que no hacen parte del apartamento o del Edificio.

PARÁGRAFO QUINTO: La información suministrada sobre el estrato socioeconómico que puede corresponder al inmueble es estimada conforme a los predios ubicados en la zona, pero su definición la realizan y/o modifican las autoridades en cualquier momento con base en las características físicas de las viviendas y su entorno.

PARÁGRAFO SEXTO. (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) conoce(n) y acepta(n) que se le(s) ha informado suficientemente que existe la posibilidad que las unidades privadas y/o el proyecto y sus ubicaciones, especificaciones, materiales, áreas aproximadas, sean objeto de variaciones y replanteos propios de la coordinación técnica y estructural y/o de los procesos constructivos y/o como consecuencia de los trámites adelantados ante las curadurías u oficinas de planeación relativos a las licencias de urbanismo y construcción, los cuales no estructuran de manera alguna incumplimiento de la venta prometida.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: AJUSTES Y AUTORIZACIONES. - (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara(n) que conoce(n) y acepta(n) que mientras **EL PROMITENTE VENDEDOR** y/o quien represente sus derechos, esté adelantando el proceso constructivo del proyecto, se pueden presentar ajustes, adecuaciones, reformas y/o modificaciones de construcción y por lo tanto faculta(n) a **EL PROMITENTE VENDEDOR** para reformar, ajustar el proyecto, modificar áreas, linderos, para efectuar englobes, desenglobes, disminuyendo o aumentando el área en mayor extensión, de las unidades privadas y las áreas comunes, para desafectar áreas comunes, así como para modificar los Coeficientes de Copropiedad, las especificaciones de construcción y acabados, para integrar nuevas áreas privadas (art. 7 Ley 675 de 2001). Por lo anterior, faculta a **EL PROMITENTE VENDEDOR** y/o **EL FIDEICOMISO** para solicitar, tramitar y obtener las licencias de esas adecuaciones, reformas y modificaciones ante la curaduría urbana y/o demás autoridades competentes, así mismo como para elevar a escritura pública las reformas, modificaciones, adiciones, adecuaciones o ajustes, reformando el Reglamento de Propiedad Horizontal cuantas veces sea necesario, sin necesidad de aprobación de la Asamblea de Copropietarios y/o de los órganos de administración ni del Administrador. En todo caso cualquier modificación se ajustará a los lineamientos de la Ley 675 de 2001.

PARÁGRAFO OCTAVO: DESARROLLOS DE OBRAS FUTURAS: (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a permitir incondicionalmente el desarrollo de obras y construcción de los inmuebles y zonas comunales que integran el proyecto, así como la construcción y exhibición de la sala de ventas del proyecto y la publicidad del Proyecto. El incumplimiento del deber aquí estipulado le acarreará a (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) el pago de la cláusula penal a favor de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, sin perjuicio del cumplimiento de la obligación principal; obligación que se mantendrá vigente y permanente hasta tanto el propietario inicial de los inmuebles enajene y entregue la última unidad inmobiliaria vendible que se construya en el predio.

PARÁGRAFO NOVENO: (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no intervendrá(n) directa ni indirectamente en el desarrollo de la construcción del inmueble prometido en venta, salvo estipulación en contrario.

SEGUNDA: TÍTULOS DE ADQUISICIÓN Y LINDEROS. - ALIANZA FIDUCIARIA S.A, vocera y administradora del **FIDEICOMISO KORE APARTAMENTOS**, adquirió el predio en virtud de la transferencia de dominio por adición a fiducia mercantil, llevada a cabo Que mediante la escritura pública número dos mil trescientos treinta y ocho (2338) de fecha veintinueve (29) de julio de dos mil veintidós (2022) otorgada por la Notaría Cincuenta y Cuatro (54) de Bogotá, fue transferido al **FIDEICOMISO KORE APARTAMENTOS** los inmuebles identificados con folios de matrícula números 50C-707197 y 50C-690041 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, zona Centro., por transferencia de las sociedades Maldonado García SAS Nit. 860.033.090-5, MA3 Inversiones SAS Nit. 901.217.519-5 y Pianeta Maldonado SAS Nit. 901.195.793-7 en calidad de Tridente del cien por ciento



PROMESA DE COMPROVENTA

(100%) del predio.

LINDEROS DEL LOTE EN MAYOR EXTENSIÓN - EL PROYECTO KORE APARTAMENTOS se desarrollará por **EL PROMITENTE VENDEDOR**, sobre el **LOTES**, ubicado en la **CALLE 24 BIS** No. 24-54, en la ciudad de Bogotá D.C identificados con matrículas inmobiliarias números 50C-707197 y 50C-690041 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro y el código catastral número AAA0159NHMR Y AAA0159NHLF, los cuales cuentas con un área total aproximada de mil cuatrocientos treinta y nueve punto setenta y siete metros cuadrados (1439.77 M²) y está comprendido dentro de los siguientes linderos:

Lote Identificado con la matrícula 50C-707197; **OCCIDENTE** en extensión de diecinueve puntos noventa y seis metros (19.96M) con propiedad que es de la sociedad compradora "MALDONADO GARCIA LTDA" actualmente no. Veinticuatro (24) setenta y dos (72) de la calle veinticuatro (24), **ORIENTE** en extensión diecinueve puntos noventa y seis metros (19.96M) con propiedad que es o fue del Banco Agrícola Hipotecario, **NORTE** en extensión de diez punto cero ocho metros (10.08M) con la calle veinticuatro A (24A) de Bogotá, **SUR** en extensión de diez punto cero ocho metros (10.08M) colindando con predios del mismo vendedor.

Lote Identificado con la matrícula 50C- 690041: **OCCIDENTE** en treinta y nueve punto noventa y un metros (39.91) con la carrera veinticinco (25), **ORIENTE** en treinta y nueve punto noventa y un metros (39.91) con propiedad de Hernán Cortes Martínez, hoy inmueble identificado con el numero veinticuatro – cuarenta y ocho (24-48) de la calle veinticuatro (24), **NORTE** en treinta punto treinta y un metros (30.31) metros con la calle veinticuatro a (24^a), **SUR** en treinta punto treinta y un metros (30.31) metros con la calle veinticuatro (24).

TERCERA: PRECIO Y FORMA DE PAGO. - El precio de(l)(los) inmueble(s) descrito(s) en el Numeral Cuarto (4) de las condiciones generales del presente documento, será cancelado por (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) a EL PROMITENTE VENDEDOR, a través de EL FIDEICOMISO en la forma indicada en el Numeral Quinto (5) de las condiciones generales del contrato.

3.1. DECLARACIÓN, OBLIGACIONES, Y AUTORIZACIONES ESPECIALES RESPECTO DE LAS CUENTAS DE AHORRO PROGRAMADO, AFC, CESANTIAS.

Las siguientes cláusulas aplican únicamente en caso de que (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) cuente(n) con Cuentas de Ahorro Programado y Cesantias.

Mediante la firma del presente documento (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) autoriza(n) y se compromete(n) a:

- 3.1.1 Permitir que **EL PROMITENTE VENDEDOR** consulte en forma permanente el Estado, movimiento y saldo de la cuenta de ahorro programado y/o cuenta AFC.
- 3.1.2 Si la cuota inicial del precio del inmueble fuere cancelada con recursos propios (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) deberán depositar la totalidad de la cuota inicial en la cuenta indicada por **EL PROMITENTE VENDEDOR**, es decir, en el encargo fiduciario asignado para tal fin y que se encuentra vinculado a **EL FIDEICOMISO**.
- 3.1.3 (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se compromete(n) a inmovilizar la cuenta de ahorro programado en el momento de su apertura, con el fin de aplicar los recursos allí depositados al pago de la cuota inicial del precio del inmueble objeto de la promesa de compraventa y presentar a **EL PROMITENTE VENDEDOR** dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha de la presente promesa, la certificación de que la cuenta de ahorro programado se encuentra activa e inmovilizada.
- 3.1.4 Tramitar correctamente y en el tiempo estipulado, el(los) anexo(s) que para efectos del cobro del Ahorro Programado le será entregado por **EL PROMITENTE VENDEDOR** a los (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).
- 3.1.5 No efectuar ningún tipo de retiros en dicha cuenta de ahorro programado hasta tanto **EL PROMITENTE VENDEDOR** otorgue la autorización correspondiente. El incumplimiento de esta obligación generará intereses de mora a la máxima tasa autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia a cargo de (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) sobre todo el saldo de precio que no pueda ser cobrado por **EL PROMITENTE VENDEDOR** con ocasión de tales retiros.
- 3.1.6 En virtud del presente documento, (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) autoriza(n) irrevocable e incondicionalmente a LA ENTIDAD FINANCIERA en la cual se abrirá o abrió la cuenta de ahorro programado, para que le sea pagada, girada o abonada en cuenta directa a **EL FIDEICOMISO** o a quien designe las sumas de dinero correspondientes al ahorro programado, indicadas en el literal c, Numeral Quinto (5) de las condiciones generales del contrato. Igualmente, (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) acepta(n) que los rendimientos que se obtengan en la cuenta de ahorro programado sean desembolsados y aplicados por **EL PROMITENTE VENDEDOR** al pago de saldos insoluto que, por cualquier concepto derivado directamente de la celebración y ejecución de este contrato, tenga(n) (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) a favor de **EL PROMITENTE VENDEDOR**. Así mismo, en caso de que (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) destine(n) sus cesantias y/o cuenta AFC para pagar parte del precio del inmueble



PROMESA DE COMPROVENTA

indicadas en el literal c respectivamente del Numeral Quinto (5) de las condiciones generales del contrato autoriza(n) expresa, irrevocable e incondicionalmente a la entidad en la cual se encuentran depositadas sus cesantías y/o cuenta AFC, para que el monto de las mismas le sea pagada, girada o abonada a **EL FIDEICOMISO** a través del encargo fiduciario correspondiente asignado por la entidad fiduciaria.

Las siguientes cláusulas aplican únicamente en caso de que (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) cuente(n) con Subsidio Familiar de Vivienda, Subsidio Mi Casa Ya y/o Subsidio Concurrente.

3.2. DECLARACIÓN, OBLIGACIONES, Y AUTORIZACIONES ESPECIALES RESPECTO DEL SUBSIDIO DE VIVIENDA FAMILIAR, SUBSIDIO MI CASA YA Y SUBSIDIO CONCURRENTE.

- 3.2.1** (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a presentar oportunamente ante **EL PROMITENTE VENDEDOR**, ante la Caja de Compensación y ante la entidad financiera, los documentos necesarios para tramitar y obtener el subsidio familiar, subsidio Mi Casa Ya, o subsidio concurrente, pre aprobación y aprobación del crédito y el desembolso del subsidio aprobado para la adquisición del inmueble objeto de esta promesa, reuniendo y presentando oportunamente los requisitos que se exijan para el efecto, y que declara(n) conocer. Si en el curso de este trámite la Caja de Compensación o la entidad financiera exige otro(s) documento(s) deberá(n) presentarlo(s) (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) en el plazo que le fije la citada Caja y/o la entidad financiera y/o en su defecto que fije **EL PROMITENTE VENDEDOR**. Igualmente se obliga(n) (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) a otorgar oportunamente los documentos y garantías que exija la Caja de Compensación y/o la entidad financiera necesarios para el desembolso de los subsidios o derivados de este, y efectuar los pagos que resulten necesarios, en forma inmediata. En los eventos anteriores si (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no diera(n) cumplimiento a los requisitos o plazos fijados, se tendrá por incumplido y/o desistido el contrato por (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), con las facultades y consecuencias a favor de **EL PROMITENTE VENDEDOR** de que trata este contrato.
- 3.2.2** (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se compromete(n) a entregar la carta de aprobación del subsidio vigente dentro de seis (6) meses antes de la fecha pactada para la firma de la escritura, en el evento que no la presente o no le sea aprobado el subsidio; en tal caso deberá(n) realizar el pago dentro de los tres (3) meses anteriores a la fecha de firma de la escritura de compraventa, en el mismo sentido, si pasado dicho término no ha(n) realizado el pago **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá aplicar la sanción establecida en el presente contrato.
- 3.2.3** Si la vigencia de la carta de aprobación del subsidio familiar de vivienda es anterior a la fecha de la escrituración y entrega indicada al inicio de la Promesa de Compraventa, (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se compromete (n) a presentar a **EL PROMITENTE VENDEDOR**, un (1) mes antes del vencimiento de la carta expedida por la ENTIDAD otorgante del SUBSIDIO, copia de la resolución o carta expedida por la ENTIDAD otorgante del SUBSIDIO donde conste prórroga del subsidio. Este plazo aplica también para el caso en que se adelante la firma de la escritura de compraventa.
- 3.2.4** (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) autoriza(n) irrevocablemente e incondicionalmente a la ENTIDAD otorgante del SUBSIDIO para que proceda a desembolsar en **EL FIDEICOMISO** la suma correspondiente al subsidio vez se proceda al otorgamiento de la escritura pública de compraventa. Podrá efectuarse la entrega anticipada del subsidio de vivienda, una vez se cumplan los siguientes eventos: (i) Que **EL PROMITENTE VENDEDOR** haya constituido las garantías que hace referencia el Decreto 2620 del 18 de diciembre del 2000, el Decreto 1585 del 30 de julio del 2001 y sus posteriores reformas o las disposiciones que para el efecto apruebe el Gobierno. (ii) Que el subsidio y el crédito mencionados al inicio del presente contrato hayan sido aprobados.
- 3.2.5** Para el desembolso del subsidio de vivienda, subsidio Mi Casa Ya o subsidio concurrente, (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) deberá(n) entregar a **EL PROMITENTE VENDEDOR** la correspondiente autorización para el retiro del subsidio junto con sus rendimientos. Las inconsistencias en dichas cartas de autorización que sean imputables a (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) generarán intereses de mora a la tasa máxima legal permitida por la Superintendencia Financiera sobre el valor del subsidio, hasta la misma no sea solucionada y **EL PROMITENTE VENDEDOR** pueda efectuar el trámite de cobro del subsidio.
- 3.2.6** **CAUSALES DE RESTITUCIÓN DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA.** El Subsidio de Vivienda Familiar será restituible al Estado cuando los beneficiarios transfieran cualquier derecho real sobre la solución de vivienda o dejen de residir en ella antes de haber transcurrido diez (10) años desde la fecha de su transferencia; de acuerdo a lo estipulado en la carta de aprobación del Subsidio expedido por la Caja de Compensación respectiva; sin mediar permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor definidas por el reglamento, sin perjuicio de las enajenaciones que pudieren autorizarse de acuerdo a lo señalado en el artículo 65 y los Artículos concordantes del Decreto 2620 del 18 de diciembre de 2000 y la constitución de Patrimonio Inembargable de Familia.



PROMESA DE COMPRAVENTA

También será restituible el subsidio si se comprueba que existió falsedad o imprecisión en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la asignación del subsidio o cuando se les compruebe que han sido condenadas por delitos cometidos en contra de menores de edad, de acuerdo con lo que certifique la autoridad competente.

- 3.2.7 Mientras se adelanta la tramitación del subsidio de vivienda, subsidio Mi Casa Ya y/o subsidio concurrente (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a presentar en tiempo oportuno y dentro de los cinco (5) días calendarios después de la notificación por parte de EL PROMITENTE VENDEDOR, los documentos adicionales exigidos para la aprobación del subsidio, como también a cumplir con los demás requisitos exigidos al efecto, en todo caso, es obligación de (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) realizar las gestiones tendientes a la obtención del subsidio, por tanto, no podrá alegarse en ningún caso, responsabilidad de EL PROMITENTE VENDEDOR en la tramitación de dicha asignación y desembolso.
- 3.2.8 Dentro de los cinco (05) días siguientes a la aprobación del Subsidio familiar, Subsidio Mi Casa Ya y/o Subsidio concurrente, (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) deberá(n) presentar a EL PROMITENTE VENDEDOR la respectiva acta o copia de la carta en la que se apruebe dicho subsidio. A partir del vencimiento de este plazo EL PROMITENTE VENDEDOR podrá en cualquier momento dar por terminado el presente contrato si no se da cumplimiento a la obligación aquí establecida. En el evento en que las ENTIDADES otorgantes del Subsidio de Vivienda Familiar, Subsidio Mi Casa Ya y/o Subsidio Concurrente no realicen el correspondiente desembolso de los Subsidios por razones imputables a (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), éste deberá asumir el pago del mismo, en un término no mayor a quince (15) días desde la fecha en que la respectiva ENTIDAD OTORGANTE del subsidio así lo informe, para lo cual (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), deberá(n) suscribir un pagaré y una carta de instrucciones.
- 3.2.9 En el evento que las ENTIDADES OTORGANTES DE LOS SUBSIDIOS restrinjan o cierran las postulaciones al subsidio familiar de vivienda, subsidio Mi Casa Ya y/o subsidio concurrente (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no pueda(n) acceder a dicho subsidio en la fecha pactada en los literales d, e y f, del Numeral Quinto (5) de las condiciones generales del contrato, este contrato podrá ser resuelto de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial o privada, caso en el cual EL PROMITENTE VENDEDOR, restituirá los dineros entregados por (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) previo el descuento de la penalidad establecida en el presente contrato; sin perjuicio de lo establecido en la precedencia en el sentido de que (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) realice(n) el pago del valor equivalente en los tiempos establecidos.
- 3.2.10 **NEGACIÓN DEL SUBSIDIO Y PERSISTENCIA DEL CONTRATO.** En el evento de que la Caja de Compensación o la Entidad Financiera negare la concesión o desembolso del subsidio familiar, subsidio Mi Casa Ya y/o subsidio concurrente a (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y éste(os), expresamente por escrito presentado dentro de los tres (3) días siguientes a la fecha del documento de negativa respectivo, persistiere(n) en el contrato, el pago del saldo del precio objeto de subsidio se efectuará por (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) dentro de los quince (15) días siguiente a la fecha de la comunicación de la Caja de Compensación negando el subsidio o su desembolso, y la escritura pública se otorgará si aquél hubiere cumplido oportunamente sus obligaciones y pagado el saldo total del precio.

Las siguientes cláusulas aplican únicamente en caso de que (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) cuente(n) con crédito otorgado por una entidad financiera.

3.3. DECLARACIÓN, OBLIGACIONES, Y AUTORIZACIONES ESPECIALES RESPECTO DEL CRÉDITO OTORGADO POR LA ENTIDAD CREDITICIA.

- 3.3.1 (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se compromete(n) a entregar la carta de aprobación del crédito vigente dentro de tres (3) meses antes de la fecha pactada para la firma de la escritura pública, en el evento que no la presente o no le sea aprobado el crédito; en tal caso deberá(n) realizar el pago dentro de los dos (2) meses anteriores a la fecha de firma de la escritura de compraventa, en el mismo sentido, si pasado dicho término no ha(n) realizado el pago EL PROMITENTE VENDEDOR podrá aplicar la sanción establecida en el presente contrato.
- 3.3.2 Se deja expresa constancia que la obtención, el trámite y el desembolso del crédito otorgado por la entidad financiera, será única y exclusivamente responsabilidad de (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y no se podrá endilgar responsabilidad alguna a EL PROMITENTE VENDEDOR por retrasos de dicha entidad.
- 3.3.3 Sobre la suma descrita en el literal g del numeral Quinto (5) de las condiciones generales del contrato (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) reconocerá(n) y pagará(n) a EL PROMITENTE VENDEDOR, a través de EL FIDEICOMISO a partir de los treinta (30) días calendario fecha de radicación de los documentos y/o de la escritura debidamente registrada ante LA ENTIDAD CREDITICIA para el correspondiente desembolso; intereses mensuales anticipados liquidados a la tasa máxima legal permitida mensual, hasta que dicho saldo sea efectivamente cancelado o desembolsado por LA ENTIDAD CREDITICIA, para lo cual (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), deberá(n) suscribir un pagaré y una carta de instrucciones.
- 3.3.4 Si alguno de los pagos se efectúa con cheque y este sea devuelto por la entidad bancaria negando su pago por causas

PROMESA DE COMPROVENTA

- imputables a (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), como por ejemplo por fondos insuficientes, mal elaborado el cheque, etc., se entenderá que hubo mora desde la fecha en que debió producirse el pago y además se causará a favor de **EL PROMITENTE VENDEDOR** la sanción legal fijada en el Código de Comercio relativa a este evento en concreto.
- 3.3.5 En ningún caso **EL PROMITENTE VENDEDOR** aceptará pagos en EFECTIVO por parte de (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) ya que todos deberán ser realizados a las cuentas destinadas por **EL FIDEICOMISO**.
- 3.3.6 Para pagar la suma descrita en el Literal g del Numeral Quinto (5) de las condiciones generales del contrato, (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) solicitará(n) un crédito ante la **ENTIDAD CREDITICIA**, por la suma descrita y valor descritos en el Literal g del Numeral Quinto (5) de las condiciones generales del contrato, que en caso de ser aprobado total o parcialmente se entenderá abonado a **EL FIDEICOMISO** en el momento en que se haga efectivo el desembolso por parte de **LA ENTIDAD CREDITICIA**. Si (EL)(LA)(LOS) PROMITENTES COMPRADORES ha(n) disminuido su capacidad de endeudamiento antes del desembolso de crédito hipotecario, con la simple adquisición de nuevos créditos, adquisición de nuevas tarjetas de crédito aun sin utilizar su cupo o presenta(n) moras diferentes a las informadas en los reportes de las Centrales de Riesgo (DATACREDITO - CIFIN), consultas debidamente autorizadas por (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), se entenderá que ha habido incumplimiento por parte de (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), pudiendo así **EL PROMITENTE VENDEDOR** dar por terminado inmediatamente y unilateralmente el presente contrato, aplicando la Cláusula Penal estipulada en la cláusula DÉCIMA de este contrato.
- 3.3.7 (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declaran conocer todos los requisitos exigidos por **LA ENTIDAD CREDITICIA** para la presentación y aprobación de la solicitud de crédito en forma tal que, si ésta negare el crédito, esta negativa no podrán atribuirse en ningún caso u omisión, falla, negligencia, demora o acto alguno imputable a **EL PROMITENTE VENDEDOR**.
- 3.3.8 Si presentados todos los documentos y cumplidos todos los requisitos adicionales solicitados, **LA ENTIDAD CREDITICIA** le manifiesta por escrito a (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) que no le(s) otorga(n) el crédito o que se los otorga(n) parcialmente y éste(os) no alarga(n) en un plazo adicional de cinco (5) días calendario contados a partir de la fecha de notificación de **LA ENTIDAD CREDITICIA** en tal sentido, los recursos necesarios para cubrir el saldo del precio pactado, (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) faculta(n) de manera expresa, desde ahora, a **EL PROMITENTE VENDEDOR** para terminar inmediatamente y unilateralmente el presente contrato y consecuentemente, disolver el vínculo contractual derivado del mismo, sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna y aplicando lo pactado en la cláusula penal de este contrato. En caso de que (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se encuentre(n) reportados a una central de riesgo, será causal de incumplimiento por parte de (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), y se hará efectiva la cláusula penal. **EL PROMITENTE VENDEDOR** devolverá entonces a los treinta (30) días hábiles y sin intereses de ninguna clase, las sumas recibidas como anticipo por cuenta de este negocio, en caso de que no se genere el incumplimiento mencionado. Sin embargo, si **LA ENTIDAD CREDITICIA** desistiere o negare el crédito por falsedad en la información que (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) le presentó(aron) o porque éste(os) no allegó(aron) en el tiempo oportuno los documentos adicionales que le fueron exigidos, se entenderá que ha habido incumplimiento por parte de (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), pudiendo entonces **EL PROMITENTE VENDEDOR** dar por terminado inmediatamente y unilateralmente este contrato notificándolo así (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), y hacer efectiva la cláusula penal, de que trata el presente contrato.
- 3.3.9 Despues de que **LA ENTIDAD CREDITICIA** notifique por escrito a (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) que el crédito solicitado le(s) ha sido aprobado, (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) deberá(n) presentarse(n) en el lugar, fecha y hora señalada por **LA ENTIDAD CREDITICIA** para firmar los documentos exigidos por ésta. Igualmente entregar a **EL PROMITENTE VENDEDOR**, cuando ésta lo indique los documentos que sean necesarios para la verificación y legalización del crédito ante **LA ENTIDAD CREDITICIA**, en un plazo máximo de cinco (5) días calendario después de solicitados. Si (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no cumpliere(n) con lo aquí estipulado, **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá exigir de inmediato el pago de la suma descrita en el literal g Numeral Quinto (5) de las condiciones generales del contrato o terminar inmediatamente y unilateralmente el presente contrato, notificándolo así al (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), considerándose que ha habido incumplimiento de (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y pudiendo **EL PROMITENTE VENDEDOR** hacer efectiva la cláusula penal.
- 3.3.10 Si pasados ocho (8) días calendario contados a partir de la solicitud de desembolso hecha por **EL PROMITENTE VENDEDOR** a **LA ENTIDAD CREDITICIA**, el desembolso no se ha efectuado por causas imputables a (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), **EL PROMITENTE VENDEDOR**, podrá hacer exigible por la vía ejecutiva el pago de la suma descrita en el literal g del Numeral Quinto (5) de las condiciones generales del contrato y desde esa fecha cobrar intereses de mora a (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) sobre dichas sumas y hacer efectiva la cláusula penal estipulada en la Cláusula Décima del presente contrato.
- 3.2.2 Los pagos que efectúen (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) serán aplicados en primer lugar al pago de los intereses que tenga(n) pendientes de cancelación por cualquier concepto y los excedentes se abonarán al precio de el(los) inmueble(s). (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga a pagar con recursos propios todo saldo insoluto



PROMESA DE COMPRAVENTA

de precio que por cualquier concepto no sea pagado a **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

- 3.3.11 Si se requiere por parte de la ENTIDAD CREDITICIA documentos adicionales o actualizados necesarios para el perfeccionamiento del crédito (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) tendrán un plazo de cinco (5) días contados a partir de la notificación por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR** o la ENTIDAD CREDITICIA para presentar dicha documentación ante la ENTIDAD CREDITICIA. Si no hace llegar en este plazo la documentación requerida será causal de incumplimiento por parte de (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y se hará efectiva la Cláusula Penal estipulada más adelante.
- 3.3.12 (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) autoriza expresa e irrevocablemente a LA ENTIDAD CREDITICIA para que las sumas correspondientes al crédito sean entregadas directamente a LA FIDUCIARIA.
- 3.3.13 Si transcurridos treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha de radicación del crédito ante LA ENTIDAD CREDITICIA y éste no ha sido aprobado o rechazado; **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá enviar comunicado escrito a (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) informando al respecto; y concediendo el plazo de cinco (5) días calendario para que el (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) realice el pago de los recursos necesarios para cubrir el saldo del precio pactado. En caso de que **EL PROMITENTE VENDEDOR** a través de **EL FIDEICOMISO** no reciba los recursos necesarios para cubrir el saldo del precio pactado enviará a (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) carta informando la terminación unilateral del presente contrato y consecuentemente se disolverá el vínculo contractual derivado del mismo sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna. **EL PROMITENTE VENDEDOR** devolverá entonces a los treinta (30) días hábiles y sin intereses las sumas recibidas como anticipo por cuenta de este negocio descontando el valor de la sanción estipulada en el presente contrato.
- 3.3.14 Se causarán intereses desde: i) la fecha de entrega del inmueble o ii) desde la fecha en que el inmueble se entienda entregado, hasta la fecha de desembolso efectivo del (los) crédito(s) que LA ENTIDAD CREDITICIA le concederá a (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES). Este(s) ultimo(s) le reconocerá(n) a **LOS PROMITENTES VENDEDORES** intereses a la tasa mensual del uno (1%) por ciento mensual anticipado sobre la suma de dinero mencionada literal d del numeral quinto de las **Condiciones Generales del Contrato** los cuales corresponderán al interés que cobra la entidad con la que se financió el proyecto. Tales intereses deberán ser cancelados de forma anticipada a más tardar treinta (30) días antes a la fecha señalada para la firma de la escritura pública de venta. En caso que al momento de hacer el cálculo exista un saldo a favor (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) el mismo será debidamente reembolsado.

En caso de retardo en el pago de cualquier suma **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá dar por terminado inmediata y unilateralmente el presente contrato, considerándose que ha habido incumplimiento por parte de (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).

Dentro del precio no se encuentran incluidos los gastos de escrituración tales como los gastos notariales y sus impuestos, el impuesto de registro o los derechos de registro, impuesto de timbre si aplica, folios de matrícula inmobiliaria, ni los gastos que se deriven de la solicitud, pre aprobación, aprobación y desembolso del crédito.

(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara(n) bajo la gravedad del juramento que los recursos que entrega(n) en virtud del presente contrato para adquirir el inmueble no provienen, ni directa ni indirectamente, del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con el artículo 323 de la Ley 599 de 2000 que regula las conductas que constituyen el delito de lavado de activos, la Ley 793 de 2002 que regula la extinción de dominio y demás normas semejantes o reglamentarias.

En todo caso una vez el Subsidió de vivienda familiar, subsidio Mi Casa Ya, subsidio concurrente y/o el Crédito haya(n) sido pre aprobado(s), aprobado(s) y/u otorgado(s), (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a mantener las circunstancias patrimoniales personales y de comportamiento de pagos que hayan sido determinantes para la mencionada pre aprobación, aprobación u otorgamiento, y, en caso contrario habrá lugar a aplicar la pena por incumplimiento.

CUARTA: LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y OBLIGACIÓN DE SANEAMIENTO. **EL PROMITENTE VENDEDOR** garantiza que no ha enajenado a ninguna persona el inmueble mencionado en esta promesa y que es de propiedad de Alianza Fiduciaria S.A como vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO KORE APRATAMENTOS** y que los transferirá libres de todo gravamen y limitación al dominio salvo la derivada de la hipoteca del crédito constructor que se podrá o no constituir sobre el lote, haciendo constar que **EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a tramitar la cancelación, a su costa exclusiva, de la prorrata correspondiente al inmueble objeto de esta promesa, a la firma de la escritura prometida si para esa fecha se produjere la cancelación del valor total del inmueble prometido. En todo caso **EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a acudir al saneamiento de lo que prometen vender por evicción y por vicios redhibitorios en los casos de la Ley.

QUINTA: DESTINACIÓN. El bien prometido en venta materia de este contrato se destinará exclusivamente a vivienda.



PROMESA DE COMPROVENTA

(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que el inmueble objeto de este contrato es una vivienda de interés social, en los términos de las Leyes 9a. de 1989, 49 de 1990, 3a. de 1991, 388 de 1997, 812 de 2003, el Decreto 2190 de 2009 y Decreto 1533 de 2019, y las demás normas que las adicionen, desarrollos y reformen y que el plan del cual hace parte el inmueble tiene carácter de elegible para efectos de la obtención del Subsidio Familiar de Vivienda de acuerdo con lo establecido en el Decreto 2190 de 12 de junio de 2009.

SEXTA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA. - Las partes acuerdan que la escritura pública de compraventa sobre los inmuebles que prometen vender y comprar se otorgará en la fecha, hora y lugar estipulados en el numeral sexto (6) de las condiciones generales del contrato, el otorgamiento de la escritura cada una de las partes se obliga a presentar los certificados de paz y salvos y demás documentos requeridos para el efecto. Se hace constar de manera expresa que **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá no otorgar la escritura pública de compraventa si (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no están a paz y salvo con ella por todo concepto (pago total del inmueble), **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá dar por terminado inmediatamente y unilateralmente el presente contrato, considerándose que ha habido incumplimiento de (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y pudiendo en consecuencia **EL PROMITENTE VENDEDOR** hacer efectiva la Cláusula Penal estipulada en el presente Contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrán prorrogar de manera unilateral la fecha pactada para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa indicando la fecha en la cual se procederá a otorgar la citada escritura pública, en los eventos previstos a continuación:

1. Cuando se encuentre en trámite la expedición de cualquier acto administrativo que deba ser expedido por autoridad competente para el desarrollo del proyecto objeto del presente contrato.
2. Cuando acaezca algún evento de caso fortuito o fuerza mayor que suspenda la marcha normal de los trabajos y retarde el cumplimiento de las obligaciones a cargo de **LOS PROMITENTES VENDEDORES**.
3. En caso de que se presenten otras contingencias propias de la actividad de la construcción, no constitutivas de caso fortuito o fuerza mayor, pero que den lugar a suspender o detener la marcha normal de los trabajos y retarden el cumplimiento de las obligaciones a cargo de **LOS PROMITENTES VENDEDORES**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La escritura será otorgada por **RESTREPO CHEBAIR CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A.S.** en su calidad de Fideicomitente Gerente y Constructor y **ALIANZA FIDUCIARIA S.A** como vocera y administradora del **FIDEICOMISO KORE APARTAMENTOS** en su calidad de propietario de la unidad inmobiliaria por fuera del despacho, de conformidad con lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.2.1.5. Decreto 1069/2015.

PARÁGRAFO TERCERO: Si llegado el día de la firma de la escritura pública de compraventa LA ENTIDAD CREDITICIA aún no se hubiere pronunciado respecto de la aprobación del crédito solicitado por (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), **EL PROMITENTE VENDEDOR** quedará facultado para dar por terminado el presente contrato o prorrogar el otorgamiento del instrumento de compraventa para los diez (10) días calendarios siguientes a la fecha inicialmente pactada. Si las partes acordaren por escrito una prórroga diferente, tal convenio prevalecerá y una vez vencido, sin que se tuviere noticia de LA ENTIDAD CREDITICIA el presente contrato se entenderá terminado de pleno derecho sin necesidad de declaración judicial o privada y **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá disponer libremente del inmueble, restituyendo las sumas abonadas a cuenta del negocio sin acusación de intereses y aplicando la cláusula penal.

PARÁGRAFO CUARTO: Para la firma de la escritura pública (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) deberá(n) haber cumplido con todos los trámites adicionales que se requieran para el desembolso oportuno del crédito por parte de LA ENTIDAD CREDITICIA, como firma de pagarés, constitución de seguros, apertura de cuentas y cualquiera otro que se pudiera generar. Que **EL PROMITENTE VENDEDOR** haya expedido **PAZ Y SALVO** en donde consta que (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) ha (n) cumplido oportunamente con los pagos pactados que se encuentran relacionados en el quinto (5) de las condiciones generales del contrato.

PARÁGRAFO QUINTO: **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá no otorgar la escritura pública de compraventa si (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no comparece a la firma de la escritura pública junto con su cónyuge o compañero(a) permanente, **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá dar por terminado inmediatamente y unilateralmente el presente contrato considerando que ha habido incumplimiento de (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y pudiendo en consecuencia **EL PROMITENTE VENDEDOR** hacer efectiva la cláusula penal estipulada en el presente contrato.



PROMESA DE COMPROAVENTA

PARÁGRAFO SEXTO: Si el día acordado para la firma de la escritura no estuviere abierta la Notaría por cualquier causa, la firma se prorrogará hasta el siguiente día hábil a la misma hora, en la misma Notaría.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: EL PROMITENTE VENDEDOR podrá modificar a mera liberalidad la notaría donde se efectuarán las firmas de las escrituras públicas, y le comunicará a (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), mediante comunicación escrita al domicilio o al correo electrónico registrado en las condiciones generales del presente documento.

PARÁGRAFO OCTAVO: (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara conocer y aceptar que el otorgamiento de la escritura pública estará sujeta a la aprobación y expedición de los actos administrativos tales como licencias de construcción y urbanismo, modificación, ampliación y prorroga de las mismas, visto bueno, aprobación y registro de propiedad horizontal entre otros, por parte de entidades privadas o públicas del orden municipal y/o nacional.

PARÁGRAFO NOVENO: En el marco de la Ley 2010 de 2019, las partes declaran lo siguiente: (i) que el precio pactado en esta promesa de compraventa corresponde al precio comercial promedio para bienes de la misma especie; (ii) el valor del inmueble está conformado por todas las sumas pagadas para su adquisición y no existen bienes o servicios accesorios a la adquisición del bien, tales como aportes, mejoras, construcciones, intermediación o cualquier otro concepto; y, (iii) En la escritura pública de enajenación prometida las partes deberán declarar, bajo la gravedad de juramento, que el precio incluido en la escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente, y, que no existen sumas que se hayan convenido o se vayan a facturar por fuera de la misma.

PARÁGRAFO DÉCIMO: Si, otorgada la escritura pública de transferencia, por cualquier circunstancia, no se desembolsa el crédito o el subsidio familiar de vivienda aprobados a (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), el contrato de compraventa y la transferencia en él contenida, quedarán resueltas de pleno derecho así como la constitución del patrimonio de familia, la constitución de hipoteca, la afectación a vivienda familiar, si la hubiere, la prohibición de transferencia VIS y el derecho de preferencia al otorgante del subsidio, contenidas en el respectivo instrumento público, y (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) estará obligado a efectuar la inmediata restitución del inmueble recibido con la obligación de pagar una suma igual al uno por ciento (1%) del valor del inmueble mensual mientras permanezca con la tenencia del mismo.

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMERO: En caso que la entidad que financie la adquisición de vivienda sea el Fondo Nacional del Ahorro la fecha y hora señalada de la firma de la Escritura Pública de Venta e Hipoteca, dependerá de la cita que otorgue la Notaría, la cual será asignada por la Superintendencia de Notariado y Registro, Dando aplicabilidad al artículo 44 de la ley 1537 de 2012, artículo 62 numeral 2 de la ley 734 de 2002, Resolución 11669 del 25 de octubre del 2017 expedida por esta entidad, donde estipula que los negocios que tengan crédito con Fondo Nacional de Ahorro deberán someterse a Reparto Notarial lo cual será informado por LOS PROMITENTES VENDEDORES con anterioridad para programar la firma de la escritura.

PARÁGRAFO DÉCIMO SEGUNDO: Si la escritura pública de compraventa no se pudiere firmar en la fecha pactada en el presente documento por causas imputables a (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), se empezarán a causar intereses de subrogación a favor de **EL PROMITENTE VENDEDOR** desde la fecha aquí convenida para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa y hasta la fecha en que ella sea efectivamente firmada, sin perjuicio de que esta última pueda optar por declarar resuelta la presente promesa por incumplimiento, con las consecuencias señaladas en este mismo contrato.

PARÁGRAFO DÉCIMO TERCERO: En la escritura pública de compraventa se dejará constancia si trata o no de una solución de vivienda de interés social, se consignarán las sanciones previstas en el numeral 80 de la Ley 3a de 1991, artículo 22 de la Ley 1537 de 2012, decreto 2190 de junio 12 de 2009, y la constitución del correspondiente patrimonio de familia inembargable, regulado la Ley 1537 de 2012 y por el Decreto Nacional 2817 de 2006.

SÉPTIMA: ENTREGA MATERIAL. La entrega material del bien prometido en venta se efectuará en la fecha indicada en el numeral séptimo (7) de las condiciones generales del contrato, no obstante, la fecha de entrega de la unidad inmobiliaria se podrá efectuar sesenta (60) días después de la firma de la escritura pública que perfeccione el presente contrato de promesa de compraventa; Este plazo podría darse en el evento en que **EL PROMITENTE VENDEDOR** lo requiera para los siguientes casos:

1. En caso que no se haya realizado los desembolsos por parte de la(s) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S), **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, podrán condicionar la fecha de entrega del(s) inmueble(s) hasta cuando se realice el pago de los saldos adeudados.



PROMESA DE COMPROAVENTA

2. Cuando acaezca algún evento de caso fortuito o fuerza mayor que suspenda la ejecución normal de los trabajos y retarde el cumplimiento de las obligaciones a cargo de **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, lo cual se informará a (EL)(LA)(LOS) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.
3. En caso de que se presenten otras circunstancias propias de la actividad de la construcción, no constitutivas de caso fortuito o fuerza mayor, pero que den lugar a suspender la ejecución normal de los trabajos y retarden el cumplimiento de las obligaciones a cargo de **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, tales como, hechos de la naturaleza, pandemias, terrorismo, asonada, incumplimiento de los proveedores o de los contratistas que tienen a su cargo la edificación del Proyecto, demora en la instalación de los servicios públicos de agua y energía eléctrica, huelga del personal de la constructora, de sus contratistas o de sus proveedores, escasez de materiales de construcción, suspensión en los desembolsos por parte de las entidades que financian la construcción del proyecto, orden de autoridad o circunstancias propias de la construcción tales como suspensión o cierre de la obra decretadas por el Gobierno Nacional, entidades municipales o gubernamentales en que no medie culpa o negligencia de **LOS PROMITENTES VENDEDORES** no constituirá incumplimiento por las partes.

Una vez los inmuebles prometidos en venta estén terminados y listos para su entrega material, **LOS PROMITENTES VENDEDORES** lo harán saber por escrito a (EL)(LA)(LOS) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** a la dirección de notificación suministrada por éstos, quien(es) deberá(n) comparecer a recibirlos el día y la hora indicada en la carta de aviso, la cual se les entregará bajo recibo personal o se les enviará por correo certificado. La entrega material se hará constar en acta suscrita por ambas partes, y en la que se indicarán los aspectos susceptibles de ser corregidos por **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, los cuales no son causa justificada para no recibir el inmueble y el plazo en que se compromete a corregirlas, sin que las observaciones que se hicieren al respecto constituyan motivo para abstenerse de recibir los bienes o de pagar oportunamente los dineros adeudados por (EL)(LA)(LOS) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** por cualquier concepto. Queda entendido que en la fecha señalada en la carta de aviso (EL)(LA)(LOS) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** ha(n) recibido los inmuebles prometidos en venta, habiendo cumplido **EL PROMITENTE VENDEDOR** con la obligación de entregar y desde ese momento serán de cargo de (EL)(LA)(LOS) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** todos los gastos, impuestos e intereses que se acuerden con este contrato y corren de su cuenta desde la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

Si (EL)(LA)(LOS) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no se presentaren a recibir los bienes, **LOS PROMITENTES VENDEDORES** tendrán derecho a considerar que tales bienes han sido recibidos por (EL)(LA)(LOS) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** a entera satisfacción, desde el día del vencimiento del plazo para presentarse a recibirlos, quedando las llaves del mismo a disposición de éstos, en las oficinas de **LOS PROMETIENTES VENDEDORES**. En el caso de incumplimiento en el recibo del inmueble por parte de (EL)(LA)(LOS) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, si este(os) demostrare(n) fuerza mayor o caso fortuito debidamente alegado, probado y aceptado por **LOS PROMETIENTES VENDEDORES**, estos le comunicarán la nueva fecha de entrega del inmueble; en el caso de que para **LOS PROMETIENTES VENDEDORES**, las razones alegadas por (EL)(LA)(LOS) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no sean aceptadas por **LOS PROMETIENTES VENDEDORES**, (EL)(LA)(LOS) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** deberá(n) acreditar fehacientemente el caso fortuito o la fuerza mayor, y mientras esto ocurre, el inmueble se dará por recibido por (EL)(LA)(LOS) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

PARÁGRAFO PRIMERO: Se deja expresa constancia que **LOS PROMETIENTES VENDEDORES** podrán abstenerse de hacer entrega real y material de los inmuebles a (EL)(LA)(LOS) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** en la fecha aquí establecida para ello, si éstos no han cumplido las obligaciones estipuladas en la presente promesa o escritura pública, de igual forma si no se ha realizado el pago total de las sumas comprometidas en el presente contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En ningún caso **LOS PROMETIENTES VENDEDORES** serán responsables de las demoras en que puedan incurrir las Empresas de Servicios Públicos en la instalación y el mantenimiento de servicios públicos tales como Acueducto, Alcantarillado, Energía y Gas Natural, salvo negligencia de **LOS PROMETIENTES VENDEDORES**. Como el inmueble prometido en venta será entregado cuando estén previstos los servicios públicos de Energía, Acueducto y Alcantarillado en el evento en que las empresas Públicas encargadas no los hubieren instalado sin culpa de **LOS PROMETIENTES VENDEDORES** y por tal motivo no se pudiere efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de esta última. No obstante, (EL)(LA)(LOS) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** declaran que conocen y aceptan que **LOS PROMETIENTES VENDEDORES** podrán entregar el inmueble prometido en venta con servicios públicos provisionales previstos por **LOS PROMETIENTES VENDEDORES**. No obstante, **LOS PROMETIENTES VENDEDORES** asumirá el 100% de los valores cobrados por las entidades públicas, hasta tanto cuente con servicios públicos definitivos. Sin embargo, la unidad inmobiliaria será entregada con los servicios públicos para ser habitada.

PARÁGRAFO TERCERO: Se hace constar que **EL PROYECTO** cuenta con las redes externas de suministro de gas domiciliario. Sin embargo, serán de cargo de (EL)(LA)(LOS) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** el valor de los derechos de conexión del servicio



PROMESA DE COMPRAVENTA

el suministro, pago del respectivo medidor y el pago de la certificación de servicio, que le facturará la empresa prestadora del servicio.

PARÁGRAFO CUARTO: Se hace constar que el cargo por conexión que hace la empresa de energía CODENSA o cualquier otra empresa de energía por una sola vez cuando el servicio de energía sea efectivamente instalado, será por cuenta de (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) el cobro del cargo de conexión de energía eléctrica que se causara en la primera factura que reciba el propietario de la vivienda, una vez el servicio de energía sea efectivamente instalado. Según ley 142 y 143 de 1994 y el artículo 22 de la Resolución CREG 108 DE 1997.

PARÁGRAFO QUINTO: La subestación y/o las instalaciones eléctricas y/o demás bienes y elementos que se determinen, ubicados en las zonas comunes, podrán ser de propiedad del respectivo operador de servicios públicos o ser de su uso, manejo, usufructo, o estar sujeto a uso exclusivo o comodato, servidumbre o cualquier otra figura jurídica, conforme a lo que se determinare con el respectivo operador.

PARÁGRAFO SEXTO - HURTOS: A partir de la fecha de entrega de (los) inmueble(s) objeto del contrato (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) asumirá(n) la responsabilidad en el correcto cuidado y manejo de la(s) unidad(es) individual(es) que le pertenece(n), de (los) bien(es) y personas que ingresan al conjunto y/o a su unidad individual. En consecuencia, LOS PROMETIENTES VENDEDORES no asumirán responsabilidad alguna por hurtos, sustracciones de bien o pérdida de elementos y/o cosas que ocurran en las unidades individuales entregadas a (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), bien sea por hechos ocurridos en las unidades individuales o en el conjunto residencial.

PARÁGRAFO SEPTIMO: Se deja expresa constancia que las unidades inmobiliarias se entregarán con parqueaderos para vehículos privados y comunes de uso exclusivo para motos.

PARÁGRAFO OCTAVO: (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga a suscribir dos (2) originales del acta de entrega del inmueble al momento del otorgamiento de la escritura pública de compraventa establecida en el numeral sexto de las condiciones generales, acta de entrega que tendrá como destino la Caja de compensación y/o Entidad financiera, con el fin de ser desembolsado el subsidio de vivienda familiar, subsidio Mi Casa Ya, subsidio concurrente, y/o crédito.

PARÁGRAFO NOVENO: (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara conocer y aceptar que la entrega de la unidad inmobiliaria, estará sujeta a la aprobación y expedición de los actos administrativos tales como licencias de construcción y urbanismo, modificación, ampliación y prorroga de las mismas, visto bueno y aprobación de propiedad horizontal entre otros, por parte de entidades privadas o públicas del orden municipal y/o nacional.

OCTAVA: IMPUESTOS. - EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a transferir a paz y salvo el inmueble por concepto de gravámenes, contribuciones, tasas, derechos liquidados o reajustados hasta la fecha de la firma de la escritura de compraventa o entrega del inmueble lo que ocurra primero, salvo el de una contribución eventual de valorización, que se causare, liquidare o reajustare a partir de la fecha de este documento, la cual será de cargo de (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).

PARÁGRAFO PRIMERO: Las partes acuerdan en pagar el impuesto predial proporcional a la fecha de la firma de la escritura de compraventa de tal manera que EL PROMITENTE VENDEDOR cancelará desde enero hasta la firma de la escritura pública entregándolo a PAZ Y SALVO a (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), tal como lo obliga la Ley y (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) de esta fecha hasta final de año, debido a que este impuesto no se puede pagar parcialmente.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los impuestos, tasas, valorizaciones, contribuciones, etc., que a partir de la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa o entrega material del inmueble, lo que ocurra primero, sean establecidas y/o decretados por leyes, decretos, ordenanzas, acuerdos, resoluciones u oficios emanados de cualquiera de los órganos del poder público o de cualquier entidad oficial y que recaigan sobre los inmuebles objeto de esta promesa de compraventa o sobre el lote en el que se construye el PROYECTO, serán de cargo de (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).

NOVENA: GASTOS APROXIMADOS DE ESCRITURACIÓN: (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), se comprometen a pagar en la fecha indicada en el numeral noveno de las condiciones generales del contrato, los gastos pre liquidados correspondientes a gastos notariales, impuestos de registro y los derechos de registro de acuerdo con la liquidación que le remita previamente EL PROMITENTE VENDEDOR, a la cuenta indicada por EL PROMITENTE VENDEDOR.



PROMESA DE COMPROVENTA

El valor de estos gastos es aproximado y se liquidará finalmente de acuerdo con las tarifas definitivas respectivas al momento de hacer los pagos por cada concepto.

PARÁGRAFO PRIMERO: En caso de retardo en el pago de cualquier suma que le corresponde (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), EL PROMITENTE VENDEDOR podrá dar por terminado inmediata y unilateralmente el presente contrato, considerándose que ha habido incumplimiento por parte de (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), aplicando la Cláusula Penal estipulada en el presente contrato.

DÉCIMA: SERVICIOS PÚBLICOS: Los pagos de los servicios tales como: energía, acueducto, alcantarillado, tasa de aseo, gas entre otros, etc., establecidos por las Empresas de Servicios Públicos serán a cargo de (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) a partir de la fecha en que se firme la escritura de compraventa o de la fecha de entrega del inmueble, si esta fuere anterior o posterior.

DÉCIMA PRIMERA: CUOTA DE ADMINISTRACIÓN. (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara(n) expresamente que a partir de la fecha en que se firme la escritura pública de compraventa o de la fecha de entrega del inmueble objeto de esta promesa de compraventa, lo que ocurra primero, se compromete(n) a pagar las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias del PROYECTO de la cual hacen parte los inmuebles prometidos, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal.

DÉCIMA SEGUNDA: DESENGLOBE: LOS PROMETIENTES VENDEDORES solicitarán ante el Unidad Administrativa de Catastro Distrital de la ciudad de Bogotá D.C., el correspondiente desenglobe catastral de los inmuebles aquí prometidos en venta, el cual se surtirá dentro de los procedimientos y en los plazos que para tal efecto establezca o se tome dicha entidad.

DÉCIMA TERCERA: GARANTÍAS. A partir de la fecha de entrega del inmueble y/o firma de la escritura pública objeto de esta promesa, serán de cargo de (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) su mantenimiento, conservación y todas las reparaciones por daño o deterioro que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá EL PROMITENTE VENDEDOR, así como por el buen estado, funcionamiento, calidad, idoneidad, seguridad del inmueble y disponibilidad de repuestos, partes, insumos, mano de obra, por el término de un (1) año contado a partir de la fecha de la entrega del inmueble, plazo que aplicará igualmente respecto de las zonas y bienes comunes desde la fecha de la primera entrega de unidad privada en el Conjunto a uno cualquiera de los adquirentes, excepto tratándose de los bienes comunes de uso o goce general en que el plazo de la garantía se cuenta desde la entrega a la(s) persona(s) designada(s) por la Asamblea para recibirlas o al administrador definitivo. Conforme a la ley la garantía de estabilidad de la obra es de diez (10) años contados a partir de la entrega. Si efectuada la entrega del inmueble (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) efectúa(n) modificaciones al(los) bien(es) objeto de compraventa EL PROMITENTE VENDEDOR no responderá por los daños o fallas estructurales, de fachada, de cubiertas, elementos, equipos o instalaciones que, por razón de dichas modificaciones, se causen en el(los) inmueble(s), circunstancia ésta que es aceptada expresamente por (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES). Así como lo estipulado en la Ley 1796 de 2016 y Decreto 945 de 2017, por el cual se modifica el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes NRS -10.

PARÁGRAFO. EL PROMITENTE VENDEDOR no responderá por daños causados en virtud de negligencia, descuido, mal trato, o atribuibles a labores de acondicionamiento y acabados llevados a cabo después de la firma del acta de entrega, o sin tener en cuenta los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios. La garantía expirará si frente a cualquier daño o imperfección, el propietario procede a realizar por su propia cuenta las reparaciones, o contratarse a un tercero para el efecto.

DÉCIMA CUARTA: CLAUSULA PENAL. - El incumplimiento de cualquiera de las partes de la totalidad o de alguna o algunas de las obligaciones derivadas del presente contrato, salvo aquellas que estipulen algo diferente, da derecho a aquella que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir las obligaciones a su cargo, para exigir inmediatamente a título de pena, a quien no cumplió o no se allanó a cumplir el pago de una suma equivalente treinta (30%) del precio total estipulado en el numeral cuarto (4) de las condiciones generales del contrato, suma que será exigible por la vía ejecutiva al día siguiente a aquel en que debieron cumplirse las correspondientes prestaciones, sin necesidad de requerimiento ni constitución en mora, derechos éstos a los cuales renuncian ambas partes en su recíproco beneficio. Por el pago de la pena no se extingue la obligación principal, la cual podrá ser exigida separadamente. La parte que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir sus obligaciones, podrá demandar en caso de que el otro no cumpla o no se allane a cumplir lo que le corresponde, bien el cumplimiento del contrato o bien la resolución del mismo. En ambos casos, juntamente con el cumplimiento o la resolución, tendrá derecho la parte cumplida a pedir el pago de la pena y la indemnización de los perjuicios pertinentes, tal como lo permiten los artículos 870 del Código de Comercio y 1546 y 1600 del Código Civil. En el evento de demandarse la resolución del contrato por el incumplimiento o mora de (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), EL PROMITENTE VENDEDOR podrá retener la suma pactada como cláusula penal, de las



PROMESA DE COMPROVENTA

sumas ya recibidas como anticipo en ejecución de este contrato, e imputarla al valor de dicha cláusula penal.

El valor resultante después de aplicar el descuento descrito en la presente cláusula deberá ser girado por **EL FIDEICOMISO** mediante instrucción emitida por **EL PROMITENTE VENDEDOR** en un término de treinta (30) días hábiles a la cuenta inscrita por **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** en la solicitud de devolución de recursos.

DÉCIMA QUINTA: GASTOS DEL CONTRATO: Los gastos que se causen por el otorgamiento de la escritura pública de compraventa serán pagados así:

1. Los gastos Notariales de compraventa, por partes iguales entre **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** y **EL PROMITENTE VENDEDOR**.
2. Los gastos de beneficencia, registro y tesorería de la compraventa serán de cargo exclusivo de **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.
3. Todos los gastos notariales y de registro e impuesto de registro de la hipoteca que se otorgue sobre el inmueble a la **ENTIDAD FINANCIERA**, la constitución del patrimonio de familia y/o la afectación a vivienda familiar y/o prohibición de enajenación y/o derecho de preferencia y/o cualquier otro que se cause o cobre con ocasión del otorgamiento de esta escritura serán de cuenta exclusiva de **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.
5. Los gastos que se generen en caso de aplicar por la cancelación de la hipoteca en mayor extensión serán pagados por **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

PARÁGRAFO PRIMERO: En caso de retardo en el pago de cualquier suma que le corresponde **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá dar por terminado inmediata y unilateralmente el presente contrato, considerándose que ha habido incumplimiento por parte de **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, aplicando la Cláusula Penal estipulada en el presente contrato, no obstante, **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá no dar por cancelado el contrato y cobrar a **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** intereses moratorios liquidados a la tasa máxima legal permitida.

DÉCIMA SEXTA: CESIÓN DEL CONTRATO. **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no podrá(n) efectuar la cesión del presente contrato. En todo caso, si excepcionalmente se autorizare por **EL PROMITENTE VENDEDOR**, esta deberá efectuarse con una antelación de dos (2) meses antes de la firma de la escritura pública, cesión que podrá llevar al cabo al primer grado de consanguinidad y requiere la aceptación previa, expresa y por escrito, tanto de la cesión como de la(s) persona(s) cesionaria(s) de parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR** y **EL FIDEICOMISO**. En razón a los gastos administrativos que se originen por la cesión total o parcial del contrato **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, reconocerá(n) a favor de **EL FIDEICOMISO** una suma equivalente a un (1) salario mínimo mensual legal vigente más IVA.

DÉCIMA SÉPTIMA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO. El presente contrato termina por las siguientes causales:

1. Por incumplimiento de las partes;
2. Por ejercicio del derecho de retracto;
3. Por muerte de **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**;
4. Por incapacidad mental o física que haga imposible el cumplimiento del objeto contractual por parte de **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**;
5. Si por cualquier medio se constata que **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, su cónyuge ó compañero permanente, figura o aparecen en la LISTA CLINTON creada por la Oficina de Control de Bienes Extranjeros (OFAC) de Estados Unidos de Norteamérica y actualizada en nuestro país por la Embajada de dicho Estado o en cualquier otra lista que identifique a personas supuestamente vinculadas al lavado de activos o financiación del terrorismo.
6. Si **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** o uno cualquiera de ellos si es el caso, llegare a ser: (i) condenado por parte de las autoridades competentes por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos, financiación del terrorismo, administración de recursos relacionados con dichas actividades o en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de los anteriores delitos.
7. Por mutuo acuerdo.

PARÁGRAFO PRIMERO. Para los eventos contemplados en la presente cláusula, serán necesarios los documentos que acrediten la configuración de los hechos que dan origen a la terminación del contrato, tales como certificado de defunción, certificado médico de incapacidad, copia de la lista Clinton o de la lista de que se trate, o acta de terminación de contrato por mutuo acuerdo debidamente firmada por las partes, según el caso.



PROMESA DE COMPROVENTA

PARÁGRAFO SEGUNDO: En caso de fallecimiento de alguna(s) de la(s) persona(s) que integra(n) la parte de (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) este contrato se resolverá de pleno derecho si: (i) dentro del mes siguiente al fallecimiento ninguno de los eventuales heredero(s) y/o adjudicatario(s) del derecho manifiestan por escrito su interés en continuar con el negocio y siempre que se continúen pagando oportunamente las cuotas a cargo de (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES); y (ii) en dicho caso si dentro de los seis (6) meses siguientes al fallecimiento no se acredita la adjudicación del derecho respectivo conforme a la ley a los herederos y/o adjudicatarios correspondientes y siempre que se continúen pagando oportunamente las cuotas a cargo de (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES). En caso en que opere la terminación LOS PROMETIENTES VENDEDORES quedarán en libertad de disponer del inmueble y reintegrará las sumas recibidas a los herederos y/o adjudicatarios de (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) que acrediten la adjudicación del derecho respectivo conforme a la ley, en un plazo de un (1) mes contado a partir de la fecha de la respectiva adjudicación, o de lo contrario se abrirá un encargo fiduciario a nombre de la sucesión para depositar los dineros consignados para que una vez sea demostrado su calidad de herederos y/o adjudicatarios se efectúe el respectivo desembolso; los gastos derivados del encargo fiduciario antes mencionado correrán por cuenta de los herederos y/o adjudicatarios.

DÉCIMA OCTAVA: MERITO EJECUTIVO. - El presente documento presta mérito ejecutivo para exigir judicial o extrajudicialmente el cumplimiento de las obligaciones derivadas del mismo, sin necesidad de requerimientos judiciales a los cuales renuncian expresamente las Partes.

DÉCIMA NOVENA: (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) - Declaro(amos) que en virtud de lo establecido en la Ley 1581 de 2012 y el Decreto Reglamentario 1377 de 2013, autorizo(amos) a **EL PROMITENTE VENDEDOR** y a **EL FIDEICOMISO** para que capten, conozcan, consulten, manipulen y transfieran y/o cedan a quien corresponda, los datos personales, que he (hemos) entregado de manera libre y espontánea, en virtud de la relación comercial que existe actualmente con dicha entidad. De la misma manera dejo(amos) expresa constancia que autorizo(amos) a **EL PROMITENTE VENDEDOR** y a **EL FIDEICOMISO**, para que realicen y den un tratamiento de índole comercial a mis (nuestros) datos personales concerniente a todo lo relacionado a realizar campañas de marketing, fidelización, emails, publicidad, correos informativos, así mismo para formar parte de la base de datos de mi (nuestros) autorizados y ser tenido en cuenta para recibir correos respecto de futuras campañas comerciales, promociones, negocios y demás servicios prestados por mi (nuestros) autorizados y con cualquier finalidad legítima que en virtud del objeto social de los autorizados, estos consideren necesarias.

En igualdad de condiciones, certifico(amos) que **EL PROMITENTE VENDEDOR**, me(nos) ha informado acerca de los derechos y deberes que como titular de mis datos tengo (tenemos) para: entregar y recibir información veraz, completa, exacta, actual, comprobable y comprensible de los mismos, directamente o por interpuesta persona, en razón a los datos que he (hemos) entregado facultativamente a **EL PROMITENTE VENDEDOR** y a **EL FIDEICOMISO**, para que hagan parte de sus bases de datos; así como para rectificar, actualizar, corregir u oponerme al tratamiento de mi(nuestros) datos personales, de manera expresa e inequívoca.

VIGÉSIMA. REPORTE A CENTRALES DE RIESGO: (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) autoriza (amos) a **EL PROMITENTE VENDEDOR** en calidad de constructor responsable, **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** en calidad de Vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO KORE APARTAMENTOS**, quien represente sus derechos, expresa e irrevocablemente para que consulte, reporte, solicite, divulgue y procese en las centrales de riesgo o cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos sobre el comportamiento crediticio de las personas, bien sea del sector financiero, empresarial o de consumo, toda la información referente a mi (nuestro) comportamiento como cliente de la Entidad, el estado de las obligaciones a mi (nuestro) cargo que se desprenden del Contrato y especialmente la información referente a la existencia de deudas vencidas sin cancelar. Igualmente, autorizo(amos) para consultar y solicitar información sobre mi (nuestro) comportamiento crediticio a las centrales de riesgo. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de mis (nuestras) obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consigna de manera completa todo el comportamiento crediticio y financiero del cliente. Declaro(amos) que con la firma del Contrato de Promesa de Compraventa, acepto (amos) la autorización impartida por la esta cláusula, y manifiesto (amos) conocer que la consecuencia derivada de la autorización, será la consulta e inclusión de sus datos financieros en las centrales de riesgo, circunstancia por la cual todas las entidades que manejen este tipo de información, bien sea del sector financiero o empresarial, afiliadas a dichas centrales conocerán mi (nuestro) comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de mis (nuestras) obligaciones financieras.

VIGÉSIMA PRIMERA: CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA. (UNIDADES VIS) - (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), constituirán en caso de perfeccionarse la compraventa prometida, patrimonio de familia inembargable en los términos de artículo 60 de la Ley 9 de 1.989 y demás normas correspondientes. El inmueble prometido en venta será embargable únicamente por el (la) BANCO o entidad financiera que financie el saldo del precio objeto de este contrato, vale decir, que el



PROMESA DE COMPROVENTA

Patrimonio de Familia no será oponible a éste(a) por ser la entidad que financiará parte del precio de compraventa del inmueble gravado con el Patrimonio de Familia.

VIGÉSIMA SEGUNDA: AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR: Para los efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 258 del 17 de enero de 1996, **EL PROMITENTE VENDEDOR** manifiesta bajo la gravedad del juramento que el inmueble que vende no está afectado a vivienda familiar; de su parte **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** manifestaran(n) bajo la gravedad del juramento el día de la firma de la escritura pública si queda o no el bien inmueble afectado a vivienda familiar.

VIGÉSIMA TERCERA: RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA REALIZAR ACTIVIDADES DE ENAJENACIÓN DE INMUEBLES.

- **EL PROMITENTE VENDEDOR** está autorizado para anunciar y desarrollar el plan de vivienda del cual forma parte integrante el inmueble objeto del presente contrato, de acuerdo con la Radicación No. 400020220120 otorgados por la Secretaría Distrital de Hábitat de la ciudad de Bogotá D.C.

VIGÉSIMA CUARTA: CONSTANCIAS (ÚNICAMENTE UNIDADES VIS): De conformidad con lo ordenado por las normas correspondientes, las partes dejan expresa constancia de los siguientes hechos, aplicables cuando sea el caso de obtenerse subsidio de vivienda y/o crédito:

1. Que la escritura pública con la cual se dé cumplimiento a la presente promesa de compraventa se otorgará a nombre de todos y cada uno de los miembros del hogar beneficiario, mayores de edad, que aparecen señalados en el acto de postulación y en la comunicación de asignación del Subsidio de Vivienda de Interés Social, que deben ser los mismos titulares del crédito, con cuyos productos se paga parte del precio del (los) inmueble(s) objeto del presente contrato.
2. Que en la escritura pública con la cual se dé cumplimiento al presente contrato se protocolizará la comunicación de asignación del subsidio familiar para la vivienda atrás referido.
3. Que el (los) inmueble(s) objeto del presente contrato es (son) una solución de Vivienda de Interés Social obtenida, si es el caso, con aportes del Subsidio Familiar de Vivienda.
4. Que, con la transferencia del inmueble en el caso de otorgamiento de subsidio se inscribirá en el folio de matrícula la prohibición de transferencia de derecho real sobre el inmueble en el plazo estipulado por ley y el derecho de preferencia a favor de la entidad otorgante del subsidio conforme al artículo 21 de la ley 1537 de 2012.

VIGÉSIMA QUINTA: ESPECIFICACIONES Y CONDICIONES GENERALES. - **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, en cuanto a las especificaciones generales y características de construcción de los inmuebles prometidos en venta, se regirán por las siguientes normas:

1. **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** declara(n) que conoce(n) los planos aprobados en las Licencias de Construcción y/o Urbanismo indicadas anteriormente planos que han estado a su disposición y los cuales servirán de base para la identificación exacta de los bienes a menos que separadamente se haga constar alguna modificación convenida.
2. Con este contrato de promesa se firma por las partes los Anexos a **LA PROMESA DE COMPROVENTA**, los cuales contienen los planos del inmueble, las especificaciones de construcción del inmueble y las zonas comunes del proyecto lo cual hace parte integral de la presente Promesa de Compraventa.
3. **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** declara(n) conocer el contrato de fiducia mercantil descrito al inicio del presente documento.
4. En el caso de que **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se le entregará un catálogo promocional y unos planos ambientados, éstos solo serán una aproximación a la realidad, y para todos los efectos legales solo se tomarán los planos urbanísticos y arquitectónicos debidamente aprobados. Pero se deja constancia de que el mobiliario y demás elementos decorativos no se incluyen en la negociación y, por lo tanto, no podrá ser exigidos a **EL PROMITENTE VENDEDOR** por parte de **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.
5. **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** conocen que la determinación del estrato depende de la autoridad administrativa competente, por lo cual podrá ser modificado por la entidad correspondiente, lo cual es ajeno a **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

VIGÉSIMA SEXTA: Notificaciones se enviarán notificaciones a **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** a la dirección indicada en al inicio del presente documento.

VIGÉSIMA SÉPTIMA. Advierte **EL PROMITENTE VENDEDOR**, y así lo **ACEPTE Y DECLARA** la parte **(EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, que previamente a la suscripción de este contrato han discutido integralmente todas y cada una de las cláusulas en el presente contrato, que su contenido ha sido debidamente aceptado, en su totalidad por **(EL)(LA)(LOS)**



PROMESA DE COMPRAVENTA

PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), que ésta ha recibido todas las explicaciones, informaciones y complementaciones que ha requerido, que ha entendido cabalmente el alcance de los derechos que adquiere y de las obligaciones que contrae con la suscripción de este contrato y que el mismo es resultado de las deliberaciones entre ambas partes sin que la (EL)(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) haya(n) sido obligada(s) a aceptar una cláusula determinada o una cláusula cuyo alcance no haya comprendido.

Para constancia se firma en dos (2) ejemplares del mismo tenor y valor en _____, a los ___ días del mes de _____ del año _____

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

FIRMA _____
NOMBRE: _____
C.C. _____

FIRMA _____
NOMBRE _____
C.C. _____

FIRMA _____
NOMBRE: _____
C.C. _____

FIRMA _____
NOMBRE _____
C.C. _____

EL PROMITENTE VENDEDOR

FIRMA _____

NOMBRE: DENNIS ENRIQUE MORALES GALVAN

C.C 79.938.702 de Bogotá D.C.

Representante Legal (S) de

RESTREPO CHEBAIR CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A.S.

NIT 800.208.230-7

FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR del FIDEICOMISO KORE APARTAMENTOS

- ANEXO NO. 1: PLANO DEL INMUEBLE PROMETIDO – PARQUEADERO Y DEPOSITO.
- ANEXO NO. 2: ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN DEL INMUEBLE Y ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

NOTARÍA CINCUENTA Y CUATRO (54) DE BOGOTÁ, D.C.

OTORGADA Y AUTORIZADA EN LA NOTARÍA CINCUENTA Y CUATRO (54) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, D.C. -----

----- SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO -----

----- FORMATO DE CALIFICACIÓN -----

----- IDENTIFICACIÓN DEL(OS) INMUEBLE(S) -----

MATRÍCULA(S) INMOBILIARIA(S)	50S-XXXXXXX y 50S-YYYYYYYY
Oficina de Registro de Instrumentos Pùblicos de Bogotá, D.C.	
CEDULAS CATASTRALES NÚMEROS	006103711200000000 y 006103711300000000 (EN MAYOR EXTENSIÓN)

UBICACIÓN DEL(OS) PREDIO(S)	URBANO (X)	RURAL ()
NOMBRE O DIRECCIÓN: APARTAMENTO NÚMERO DOSCIENTOS CUATRO (204) y PARQUEADERO NÚMERO TREINTA Y CUATRO (P-34), QUE HACE(N) PARTE DEL MULTIFAMILIAR KORE – PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA UBICADO EN LA CALLE VEINTICUATRO A (24A) NÚMERO VEINTICUATRO – CUARENTA Y SIETE (24-47) y CALLE VEINTICUATRO BIS (24 BIS) NÚMERO VEINTICUATRO – CINCUENTA Y CUATRO (24-54) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ, D.C. -----		

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

CÓDIGO No.	ACTO
0125	COMPRAVENTA (V.I.S.) CON SUBSIDIO
0315	CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA
0304	AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR ----- SI ____ NO ____

----- VALOR DEL ACTO -----

AVALÚO CATASTRAL 2024	VALOR
\$000.000.000 (EN MAYOR EXTENSIÓN)	COMPRAVENTA (V.I.S.) CON SUBSIDIO ----- ----- \$000.000.000
	CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA -- ----- SÍN CUANTÍA

----- PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL CONTRATO: -----

----- LA VENDEDORA -----

NOMBRES	IDENTIFICACIÓN
ALIANZA FIDUCIARIA S.A., CON NIT 860.531.315-3, COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO KORE APARTAMENTOS -----	NIT 830.053.812-2

----- EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y GERENTE -----

NOMBRES	IDENTIFICACIÓN
RCH CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A.S. -----	NIT. 800.208.210-7

----- PARTE COMPRADORA -----

NOMBRES	IDENTIFICACIÓN
JACKSON ALEXANDER TOVAR MELO	C.C. 11.111.111

Ante mí **ALVARO ENRIQUE MARQUEZ CARDENAS, NOTARIO CINCUENTA Y CUATRO (54)** del Círculo de Bogotá D.C., República de Colombia, se otorga la escritura pública que se consigna en los siguientes términos: -----

----- SECCIÓN PRIMERA -----

----- COMPRAVENTA (V.I.S.) CON SUBSIDIO -----

Comparecieron con minuta enviada por correo electrónico: -----

1) **JOHANNA ANDREA GONZALEZ PLAZAS**, mayor de edad, de nacionalidad colombiana, con domicilio en ésta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía número **52.493.359** expedida en Bogotá, D.C., quien en calidad de Representante Legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad de servicios financieros identificada con NIT **860.531.315-3**, constituida por escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) de fecha once (11) de febrero de mil

17

novecientos ochenta seis (1.986) otorgada en la Notaría Décima (10^a) del Círculo de Cali, reformada en diferentes oportunidades, plenamente autorizada por la ley y la Superintendencia Financiera de Colombia, todo lo cual se acredita con los certificados de existencia y representación expedidos por la Cámara de Comercio de Bogotá, D.C. y la Superintendencia Financiera de Colombia los cuales se protocolizan y sociedad fiduciaria que actúa única y exclusivamente en su calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO KORE APARTAMENTOS**, identificado con **NIT 830.053.812-2**, constituido mediante contrato de fiducia mercantil que consta en documento privado de fecha veintinueve (29) de julio de dos mil veintidós (2.022), debidamente autorizado por el fideicomitente Constructor para firmar ésta escritura, y para todos los efectos legales se denominará **LA VENDEDORA**; -----

2) ALEJANDRO RESTREPO GUZMAN, mayor de edad, de nacionalidad colombiana, con domicilio en ésta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número **1.020.824.797**, quien actúa en nombre y representación en su condición de Apoderado Especial de la sociedad **RCH CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A.S.**, identificada con **NIT 800.208.210-7**, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, D.C., sociedad legalmente constituida, calidad que acredita con el certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, y poder especial debidamente confirmado, el cual entrega para su protocolización junto con el presente instrumento público, manifestando que con posterioridad a la fecha del otorgamiento del poder, éste no ha sido modificado, ni revocado y que su mandante no ha fallecido, por lo tanto está vigente en todo su contenido; poder de cuya vigencia y alcance se hace expresamente responsable, documentos que entrega para su protocolización, sociedad que en adelante y para los efectos de este instrumento públicos se denominará **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y GERENTE**. -----

3) JACKSON ALEXANDER TOVAR MELO, mayor de edad, de nacionalidad colombiana, con domicilio en ésta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número **11.111.111** expedida en Bogotá, D.C., de estado civil casado, con sociedad conyugal vigente, obrando en nombre propio y quien para el presente efecto se denominará **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)** y

manifestó(aron) que celebra(n) la presente Compraventa contenida en las cláusulas contempladas en el presente instrumento y previas las siguientes: -----

MANIFESTARON que celebran el presente **CONTRATO DE COMPROVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL** que se regirá e interpretará por las cláusulas contempladas en el presente instrumento y previas las siguientes: -----

CONSIDERACIONES -----

PRIMERO: Mediante documento privado de fecha veintinueve (29) de julio de dos mil veintidós (2.022), la sociedad **INVERDECA S.A.S.**, en su calidad de **FIDEICOMITENTE GERENTE** y **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, en su calidad de **FIDUCIARIA** se suscribió el contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración inmobiliaria por medio del cual se constituyó el **FIDEICOMISO KORE APARTAMENTOS**. -----

SEGUNDO: Que en virtud del contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración inmobiliaria por medio del cual se constituyó el **FIDEICOMISO KORE**, las sociedades **MALDONADO GARCIA S.A.S.**, **MA3 INVERSIONES S.A.S.** y **PIANETA & MALDONADO S.A.S.**, de las condiciones anotadas al inicio del presente contrato, quienes transferirán a título de fiducia mercantil los inmuebles identificados con los folios de matrículas inmobiliarias números **50C-707197** y **50C-690041** de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro. **LOS TRADENTES** perderán la calidad de tal una vez hayan cumplido con la obligación de transferir al **FIDEICOMISO** los inmuebles antes señalados. -----

TERCERA: Que mediante la escritura pública número dos mil trescientos treinta y ocho (2.338) de fecha veintinueve (29) de julio de dos mil veintidós (2.022) otorgada por la Notaria Cincuenta y Cuatro (54) del Círculo de Bogotá, fue transferido al **FIDEICOMISO KORE**, los inmuebles identificados con los folios de matrículas inmobiliarias números **50C-707197** y **50C-690041** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá. -----

CUARTA: Que mediante documento privado de fecha trece (13) de septiembre de dos mil veintitrés (2023), entre **RESTREPO CHEBAIR CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A.S.** en calidad de Fideicomitente Gerente y Constructor e **INVERKORE SAS** en calidad de Fideicomitente Aportante y **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** en calidad de Fiduciario, se suscribió la Modificación Integral al

contrato constitutivo del FIDEICOMISO KORE (en adelante el "Contrato de Fiducia"), para que su objeto fuese el desarrollo del Proyecto Inmobiliario denominado KORE APARTAMENTOS (en adelante "el Proyecto"). -----

QUINTA: Que las construcciones del proyecto inmobiliario se adelantaron a cargo y por cuenta de la sociedad RESTREPO CHEBAIR CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A.S., en su calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR responsable del proyecto denominado **MULTIFAMILIAR KORE**. -----

OCTAVA: El Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria tiene por objeto que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO KORE APARTAMENTOS**; -----

1. ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO mantenga la titularidad jurídica de los bienes que se le transfieran a título de fiducia mercantil para la conformación del PATRIMONIO AUTÓNOMO, y de aquellos que en ejecución del presente contrato le sean transferidos posteriormente al mismo título, incluidas las mejoras que se realicen por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR. -

2. A través del FIDEICOMISO y sobre el inmueble que lo conforma el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR desarrolle el PROYECTO, bajo exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa del FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR. -----

3. ALIANZA reciba, administre e invierta los recursos que a título de fiducia mercantil aporten LOS FIDEICOMITENTES y paguen los PROMITENTES COMPRADORES, así como aquellos provenientes del eventual CREDITO CONSTRUCTOR otorgado al FIDEICOMISO por EL BANCO O ACREDOR FINANCIERO de conformidad con lo establecido en el presente contrato. -----

4. ALIANZA entregue al FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, los recursos del FIDEICOMISO, así como los recursos entregados por los terceros interesados en vincularse al PROYECTO que constituyeron encargos fiduciarios en el Fondo Abierto Alianza y suscribieron las correspondientes cartas de instrucciones durante el PERÍODO PREOPERATIVO, junto con sus rendimientos, una vez acreditadas las CONDICIONES DE GIRO, en la medida que dicho FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR efectúe la solicitud de giro en

los términos del presente contrato, solicitud que deberá encontrarse aprobada por el INTERVENTOR. -----

5. Una vez terminadas las obras objeto del PROYECTO por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, y previamente incorporadas al FIDEICOMISO las mejoras realizadas por dicho FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, transfiera a los PROMITENTES COMPRADORES, a título de compraventa, las UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO objeto de la correspondiente promesa de compraventa, siempre y cuando se encuentren a paz y a salvo por todo concepto derivado del presente contrato de fiducia mercantil y de la PROMESA DE COMPRAVENTA respectiva, y se hayan cumplido las condiciones previstas en este contrato para el efecto. -----

6. Entregue al BENEFICIARIO del FIDEICOMISO, los bienes y recursos que se encuentren formando parte del FIDEICOMISO al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todas las unidades a los PROMITENTES COMPRADORES, y se hayan cubierto todos los costos y gastos del FIDEICOMISO. -----

7. Atender el servicio de la deuda adquirida por el FIDEICOMISO con el BANCO o ACREDOR FINANCIERO, con los recursos del presente PATRIMONIO AUTÓNOMO, si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo BANCO o ACREDOR FINANCIERO, sin perjuicio de las eventuales subrogaciones en virtud de créditos individuales adquiridos por los BENEFICIARIOS DE AREA. Efectuar el pago del eventual CRÉDITO CONSTRUCTOR a favor del BANCO o ACREDOR FINANCIERO sin perjuicio de que el Crédito se pague a través de la subrogación de créditos individuales. ----

PARÁGRAFO: *En desarrollo del objeto del presente contrato, ALIANZA ni como sociedad ni como vocera del FIDEICOMISO tendrá injerencia o llevará a cabo actividades relacionadas con el diseño, gerencia, construcción, comercialización, promoción e intervención del PROYECTO, razón por la cual en ningún caso recibirá remuneración o contraprestación por las mismas. Dichas actividades son de única y exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR. En consecuencia, queda entendido que el FIDEICOMISO se constituye un vehículo a través del cual el FIDEICOMITENTE GERENTE Y*

CONSTRUCTOR desarrollará las mencionadas actividades bajo su propia cuenta y riesgo, sin que la FIDUCIARIA o el FIDEICOMISO adquiera algún tipo de responsabilidad al respecto. Así las cosas, la responsabilidad de la FIDUCIARIA se contrae a adelantar las gestiones que expresamente se prevén en este CONTRATO y, por tanto, no comprende ninguna relacionada con el desarrollo y ejecución de lo no previsto expresamente en este CONTRATO, en consecuencia, la responsabilidad de la FIDUCIARIA se predica de la gestión de administración de los bienes que conforman el FIDEICOMISO y tan sólo por ella responderá en los términos del presente CONTRATO. Por lo tanto es responsabilidad del FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR dejar en claro frente a los PROMITENTES COMPRADORES y en general frente a cualquier tercero el alcance de las obligaciones de la FIDUCIARIA.

Conforme a lo anterior, queda entendido para todos los efectos que el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR es el único responsable de la construcción y por tanto tiene la calidad de "Constructor" y "Enajenador de Vivienda" del PROYECTO según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016, y por tanto son del FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR las obligaciones de Constructor y de Enajenador de Vivienda, bajo los términos de la Ley 1796 de 2016, incluso durante el periodo establecido en la citada Ley para el amparo patrimonial dispuesto en la misma. ALIANZA FIDUCIARIA S.A. ni como sociedad, ni el FIDEICOMISO ostentan la calidad de Constructor o de Enajenador de Vivienda, y por tanto tampoco se encuentran en su cabeza las obligaciones y funciones inherentes a tal calidad, todo lo cual es exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR.

NOVENA: Que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del FIDEICOMISO KORE APARTAMENTOS identificado con el NIT. 830.053.812-2, comparece a otorgar esta escritura en cumplimiento de las instrucciones impartidas por el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, por ser el propietario fiduciario de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) objeto de la misma.

DÉCIMA: Que mediante documento privado, de manera libre y voluntaria, se celebró directamente entre **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)**, en calidad de promitente(s) comprador(a,es) y **EL FIDEICOMITENTE** en calidad de promitente

vendedor, un contrato de promesa de compraventa, en virtud del cual éste último se obligó a transferir a título de venta a favor del(os) promitente(s) comprador(a,es) y éste(estos) se obligó(aron) a comprar a aquél, el derecho de dominio pleno y la posesión sobre el(os) inmueble(s) que se describen y alinderan en la cláusula primera de esta escritura pública, los cuales son de propiedad del FIDEICOMISO. -----

DÉCIMA PRIMERA: Que con ocasión del CONTRATO en virtud del cual se constituyó el FIDEICOMISO y conforme a la instrucción impartida por **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. ésta última en su calidad de vocera del FIDEICOMISO comparece en el presente acto a transferir la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) objeto del contrato de promesa de compraventa celebrado entre **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)** y **EL FIDEICOMITENTE**. -----

Con sustento en lo anterior las partes convienen celebrar la transferencia de dominio a título de compraventa se contiene en las siguientes: -----

CLÁUSULAS: -----

PRIMERA: OBJETO..- Por medio de la presente escritura pública ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO KORE APARTAMENTOS transfiere a título de compraventa a favor de **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)** el derecho de dominio y la posesión material que actualmente tiene y ejerce sobre el(os) siguiente(s) inmueble(s): -----
**APARTAMENTO NÚMERO DOSCIENTOS CUATRO (204) y PARQUEADERO NÚMERO TREINTA Y CUATRO (P-34), QUE HACE(N) PARTE DEL MULTIFAMILIAR KORE – PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA UBICADO EN LA CALLE VEINTICUATRO A (24A) NÚMERO VEINTICUATRO – CUARENTA Y SIETE (24-47) y CALLE VEINTICUATRO BIS (24 BIS) NÚMERO VEINTICUATRO – CINCUENTA Y CUATRO (24-54) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ, D.C., que se individualiza de la siguiente manera: -----
APARTAMENTO NÚMERO DOSCIENTOS CUATRO (204). -----**

PARQUEADERO NÚMERO TREINTA Y CUATRO (P-34). -----

Al(os) inmueble(s) objeto del presente contrato de compraventa, le(s) corresponde(n) el(los) folio(s) de matricula(s) inmobiliaria(s) número(s) 50S-XXXXXXX y 50S-YYYYYYYYYY de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente y la cédula catastral número 006103711200000000 y 006103711300000000 (EN MAYOR EXTENSIÓN).

PARÁGRAFO PRIMERO: El(los) inmueble(s) se transfiere(n) con todas sus mejoras, anexidades, servidumbres, usos y costumbres. La transferencia de(los) inmueble(s) descrito(s) y alinderado(s) comprende no solo el(los) inmueble(s) susceptible(s) de dominio particular y exclusivo de cada COMPRADOR conforme al Régimen de Propiedad a que está sometido, sino el derecho de copropiedad en el porcentaje que se señala en el Reglamento de Propiedad Horizontal, -----

PARÁGRÁFO SEGUNDO: No obstante la anterior mención de cabida y linderos del(los) inmueble(s), la 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 de las partes. -----

SEGUNDA: LINDEROS GENERALES.- El Proyecto **MULTIFAMILIAR KORE – PROPIEDAD HORIZONTAL**, del cual hace(n) parte el(los) inmueble(s) objeto de esta negociación, se desarrolla en unos lotes de terreno identificados con los folios de matrículas inmobiliarias números 50C-707197 y 50C-690041 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá y las cédulas catastrales números 006103711200000000 y 006103711300000000 (EN MAYOR EXTENSIÓN), que tiene un área de _____ y sus linderos son: -----

TERCERA: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.- El **MULTIFAMILIAR KORE – PROPIEDAD HORIZONTAL**, del que forma(n) parte el(los) inmueble(s) objeto de este contrato fué sometido al régimen de propiedad horizontal consagrado por la Ley seiscientos setenta y cinco (675) de tres (3) de agosto de dos mil uno (2.001), en los términos de la escritura pública número mil doscientos veinticinco (1.225) de fecha _____ (_____) de _____ de dos mil

_____ (2.0_____) otorgada en la Notaría Cincuenta y Cuatro (54) de Bogotá, debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente. -----

PARÁGRAFO: Dando cumplimiento al Decreto 2106/2019 Art. 62, NO se protocoliza la parte pertinente del reglamento de propiedad horizontal. -----

CUARTA: TRADICIÓN. - **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, en su calidad de vocera del Patrimonio Autónomo denominado **"FIDEICOMISO KORE APARTAMENTOS"**, identificado con NIT. 830.053.812-2 los inmuebles identificados con los folios de matrículas inmobiliarias números 50C-707197 y 50C-690041 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, por Transferencia de Dominio a Título de Beneficio en Fiducia Mercantil realizada por **MALDONADO GARCIA S.A.S., MA3 INVERSIONES S.A.S. y PIANETA & MALDONADO S.A.S.**, mediante escritura pública número dos mil trescientos treinta y ocho (2.338) de fecha veintinueve (29) de julio de dos mil veintidós (2.022) otorgada por la Notaría Cincuenta y Cuatro (54) del Círculo de Bogotá, la cual fue debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. -----

b) Posteriormente mediante la escritura pública número mil doscientos veinticinco (1.225) de fecha _____ (____) de _____ de dos mil _____ (2.0_____) otorgada en la Notaría Cincuenta y Cuatro (54) de Bogotá, se realizó el engloble y constitución del Reglamento de Propiedad Horizontal, escritura debidamente registrada bajo los folios de matrículas inmobiliarias de mayor extensión números 50C-707197 y 50C-690041 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, dando origen entre otros, al(los) inmueble(s) **APARTAMENTO NÚMERO DOSCIENTOS CUATRO (204)** y **PARQUEADERO NÚMERO TREINTA Y CUATRO (P-34)** objeto del presente contrato, identificado(s) con el(los) folio(s) de matrícula(s) inmobiliaria(s) número(s) 50S-XXXXXXX y 50S-YYYYYYYY, respectivamente. -----

d) La construcción del Proyecto MULTIFAMILIAR KORE, que accede al terreno, fue levantada por el **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCCIÓN**, con sujeción a la Licencia de Construcción LC 11001-3-22-2305 expedida el catorce (14) de julio de dos mil veintidós (2022) por la Curaduría Urbana 5 de Bogotá D.C.

y ejecutoriada el tres (3) de agosto de dos mil veintidós (2022) y modificada mediante acto administrativo número _____ expedido el _____ () de _____ de dos mil veinticinco (2025) y ejecutoriado el _____ () de _____ de dos mil veinticinco (2025) por la Curaduría Urbana 5 de Bogotá D.C., en virtud de lo cual FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCCIÓN declara que para el desarrollo de las mejoras que dicha construcción representa utilizó recursos propios y recursos que **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)**, de acuerdo con lo establecido sobre el particular en el CONTRATO DE FIDUCIA. -----

QUINTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio de esta compraventa es la suma de **SETENTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$73.200.000)**, cancelará(n) de la siguiente manera: -----

- a) La suma de **VEINTE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$20.000.000)**, que LA VENDEDORA declara recibidos a entera satisfacción. -----
- b) La suma de **VEINTE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$20.000.000)**, con el producto del SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA, que por dicho valor le adjudicó la **CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR COLSUBSIDIO NIT. 860.007.336-1**, según carta de fecha veintiséis (26) de julio del año dos mil dieciséis (2016), prorrogada mediante comunicación de fecha veintiséis (26) de julio del año dos mil diecisiete (2017), ajustada y actualizada mediante comunicación de fecha veinticuatro (24) de agosto del año dos mil diecisiete (2017) y que será consignada girado o entregado por dicha entidad a directamente a LA VENDEDORA en las cuentas establecidas para ello, dentro de los noventa (90) días siguientes al otorgamiento de la presente Escritura Pública de compraventa, previo cumplimiento de los requisitos establecidos en el Decreto 2190 de 2009 y sus posteriores reformas y adiciones. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: De conformidad con las normas aplicables, **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)** declara que los fondos o recursos utilizados para la compra del(es) inmueble(s) que se menciona(n) en este documento provienen de actividades lícitas. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: Mediante la suscripción del presente instrumento el FIDEICOMITENTE en su calidad de enajenador conforme se encuentra definido en el artículo 2 de la Ley 1796 de 2016 y en el CONTRATO DE FIDUCIA, así

mismo, y conforme al artículo 90 del Estatuto Tributario, modificado por el Art. 61 de la Ley 2010 de 2019, mediante la suscripción del manifiesta bajo la gravedad de juramento que el valor acordado en este documento: i. atañe al acordado entre las partes y que el mismo corresponde al valor comercial del inmueble; ii. el valor de los inmuebles objeto de transferencia está conformado por todas las sumas pagadas para su adquisición; iii. Que no se han acordado o pactado sumas de dinero adicionales a las declaradas en esta escritura pública y que no han sido entregadas o recibidas por el adquirente y fideicomitente, respectivamente; iv. Que el valor incluido en la presente escritura pública es el real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente; vi. Que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de esta escritura pública; vii. Que el valor definido en esta escritura pública corresponde al valor de mercado declarado; viii. Que la FIDUCIARIA en su calidad de vocero y administrador del Fideicomiso que transfiere y como sociedad de servicios financieros, no participó en la determinación del valor del inmueble objeto de transferencia.

PARÁGRAFO TERCERO: La mora en el pago del saldo del precio en la fecha pactada, dará lugar a que LA VENDEDORA pueda exigir a **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)** el pago de un interés moratorio equivalente a una y media veces el interés bancario corriente para créditos ordinarios que certifique la Superintendencia Financiera de Colombia.

PARAGRAFO CUARTO: No obstante, la forma de pago pactada las partes renuncian expresamente al ejercicio de la acción resolutoria que pueda derivarse de la forma de pago y en general renuncian a toda acción resolutoria que pueda derivarse del presente contrato, por lo cual esta transferencia se hace en forma firme e irresoluble.

SEXTA: LIBERTAD Y SANEAMIENTO.- La FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO KORE APARTAMENTOS, en lo que le corresponde, manifiesta que el(los) inmueble(s) que se transfiere(n) por la presente escritura pública 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, usufructo, uso o habitación, que su dominio está libre de condiciones resolutorias, medidas

cautelares, patrimonio de familia, afectación a vivienda familiar y limitaciones de dominio, salvo las derivadas del Régimen de Propiedad Horizontal al cual se encuentra(n) sometido(s). -----

PARÁGRAFO PRIMERO: Según lo establecido en el CONTRATO DE FIDUCIA constitutivo del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO KORE APARTAMENTOS, el FIDEICOMITENTE quedó obligado al saneamiento por evicción del terreno donde se levanta el Proyecto MULTIFAMILIAR KORE – PROPIEDAD HORIZONTAL, Así mismo, el FIDEICOMITENTE queda obligado en razón del mismo acto constitutivo a salir al saneamiento respecto de los vicios de evicción y redhibitorios de las unidades resultantes, sin perjuicio de las acciones legales que correspondan. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: Queda ALIANZA FIDUCIARIA S.A. expresamente relevada de la obligación de responder tanto por evicción, como por la construcción, terminación, calidad, cantidad y costo de las unidades resultantes del proceso constructivo, de conformidad con lo establecido en el CONTRATO DE FIDUCIA por medio del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO KORE APARTAMENTOS, y de conformidad con lo establecido en el presente contrato. -----

SÉPTIMA: SERVICIOS PÚBLICOS- El(las) inmueble(s) vendido(s) cuenta(n) con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, redes telefónicas y de gas exigidos por las Autoridades Distritales o Municipales. La consecución y el pago de los derechos de la línea telefónica privada y de la conexión interna de gas natural domiciliario del(las) inmueble(s) serán por cuenta y riesgo de **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)**. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: El costo de los derechos de conexión y el valor de la línea telefónica deberán ser instalados y cancelados por **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)**, la empresa prestadora del servicio telefónico es la directa responsable de la instalación, adjudicación de las líneas y facturación del servicio. En cuanto al Gas domiciliario, se entrega la acometida, la instalación y matrícula del medidor, por parte del FIDEICOMITENTE a **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)**, no obstante, los costos de mantenimiento de los puntos de gas corren por cuenta de **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)**. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: El costo de los derechos de conexión y mantenimiento de los puntos hidráulicos, la línea telefónica, del servicio de internet, de la televisión por cable, y demás servicios adicionales no ofrecidos por el FIDEICOMITENTE, deberá(n) ser cancelados por **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)** a la empresa prestadora correspondiente, por lo cual la empresa prestadora del servicio es la directa responsable de la instalación, conexión y facturación del servicio. -----

PARÁGRAFO TERCERO: A partir de la firma del presente instrumento público, se entienden cedidos los contratos uniformes de servicios públicos que recaen sobre el inmueble a transferir por tanto, **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)** será(n) responsable(s) del pago de dichos conceptos. -----

OCTAVA: IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES.- El FIDEICOMITENTE manifiesta que el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato se encuentra(n) a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorización y demás erogaciones, ya sean de orden Nacional, Departamental, Municipal o Distrital hasta la fecha de la presente escritura pública, y que serán de cargo de **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)**, todos los que se causen, liquiden o cobren a partir de dicha fecha. El FIDEICOMITENTE concurrirá a la defensa de ALIANZA si fuere reclamada o demandada por los eventos previstos en la presente cláusula, sin perjuicio de que ALIANZA se reserve el derecho de repetir contra éste si fuere perseguida por razón de la responsabilidad que a ellos corresponde en virtud de lo estipulado en el CONTRATO DE FIDUCIA. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: EL FIDEICOMITENTE quedó obligado a obtener el desenglobe de las unidades que forman el Proyecto MULTIFAMILIAR KORE – PROPIEDAD HORIZONTAL ante el Departamento Administrativo de Catastro de Bogotá Distrito Capital. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: No obstante lo anterior, el FIDEICOMITENTE, en cumplimiento de lo reglado por el artículo 116 de la Ley 9^a de 1.989, a la fecha ha cancelado el monto total por concepto del Impuesto Predial Anual del(los) inmueble(s) que se transfiere(n) por virtud de la presente escritura pública, para la obtención del comprobante fiscal necesario para el otorgamiento de la misma. No obstante lo anterior, como se manifestó **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)**

estarán obligado(s) a asumir todas las sumas liquidadas, reajustadas, que se causen y/o cobren, en relación con contribuciones de valorización por beneficio general y/o local, impuestos, cuotas, tasas, contribuciones, impuesto de plusvalía, gravámenes de carácter Nacional, Departamental y/o Municipal que se hagan exigibles sobre el inmueble objeto de este contrato, con posterioridad a la tradición del derecho de dominio, que sea generado por la autoridad competente.

NOVENA: ENTREGA.- El FIDEICOMITENTE hará entrega real y material del(los) inmueble(s) transferidos a **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)** el día trece (13) de agosto de dos mil veintitrés (2.023).

La entrega se realizará mediante ACTA suscrita por **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)** y **EL FIDEICOMITENTE** En el ACTA de entrega se dejará constancia de los detalles susceptibles de ser corregidos, si a ello hubiese lugar. -

PARÁGRAFO PRIMERO: EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES) RENUNCIA(N) AL EJERCICIO DE LA ACCIÓN RESOLUTORIA derivada de la forma como se pactó la entrega material del(los) inmueble(s) y, en consecuencia, sin más formalidad será prueba plena de dicha entrega el ACTA que se firme entre **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)** y el FIDEICOMITENTE.

PARÁGRAFO SEGUNDO: MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN.- A partir de la fecha de entrega del(los) inmueble(s) objeto de éste Contrato, serán de cargo de **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)** todas las reparaciones por daños o deterioros que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá el FIDEICOMITENTE de conformidad con la ley.

DÉCIMA: RADICACIÓN DE DOCUMENTOS.- El FIDEICOMITENTE, radicó los documentos requeridos para el ejercicio de la actividad de enajenación de los inmuebles destinados a vivienda, bajo el número de Radicación 400020220120 del seis (06) de junio de dos mil veintidós (2.022), de conformidad con el Artículo 71 de la Ley 962 de 2005 y su Decreto reglamentario 2.180 de 2006.

DÉCIMA PRIMERA: El(los) inmueble(s) identificado(s) con el(los) folio(s) de matrícula(s) inmobiliaria(s) número(s) 50S-XXXXXXX y 50S-YYYYYYYY de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, que hacen parte del proyecto **MULTIFAMILIAR KORE – PROPIEDAD HORIZONTAL, SI es(son) VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.**

DÉCIMA SEGUNDA.- SUBSIDIO DE VIVIENDA FAMILIAR: De conformidad con lo ordenado por las normas correspondientes, las partes dejan expresa constancia de los siguientes hechos: -----

1. Que el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato es una solución de **VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL** obtenida con aportes del Subsidio Familiar de Vivienda. -----

2. Que en la presente Escritura Pública se protocoliza copia de la carta de aprobación del Subsidio Familiar de Vivienda atrás referido. -----

PARÁGRAFO: Se deja constancia que el subsidio familiar de vivienda fue adjudicado a los siguientes beneficiarios identificados así:-----

TITULAR: JACKSON ALEXANDER TOVAR MELO -----

BENEFICIARIO(S): -----

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ----- C.C. NoXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ----- MENOR DE EDAD

DÉCIMA TERCERA: GASTOS.- Los gastos notariales correspondientes a la transferencia que a título de compraventa se efectúa por esta escritura pública, serán pagados por partes iguales entre las partes contratantes **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)** y **EL FIDEICOMITENTE**. Los gastos de registro, léase Impuesto de Registro y Anotación y Derechos de Registro, correspondientes a la transferencia que a título de compraventa como el Patrimonio de Familia que se efectúa por ésta escritura pública, serán pagados en su totalidad por **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)**. -----

DÉCIMA CUARTA: RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO. La gestión de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. La FIDUCIARIA no asume en virtud del CONTRATO DE FIDUCIA suscrito con el FIDEICOMITENTE, con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar al FIDEICOMITENTE o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el FIDEICOMISO. ALIANZA FIDUCIARIA S.A., no es constructor, comercializador, promotor, vendedor, interventor, gerente ni vendedor del Proyecto, ni participe de manera alguna, en

el desarrollo del proyecto MULTIFAMILIAR KORE – PROPIEDAD HORIZONTAL y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización.

EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES) de las condiciones civiles ya anotadas, manifiesta(n):

A. Que acepta(n) esta escritura y en especial la transferencia de dominio a título de compraventa que en ella se contiene a su favor y las estipulaciones que se hacen por estar todo a su entera satisfacción.

B. Que 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. Que conoce(n) y acepta(n) el reglamento de propiedad horizontal a que está(n) sometido(s) los inmuebles que adquiere(n) y se obliga(n) a acatarlo y respetarlo en su totalidad, al igual que todas sus modificaciones.

D. Que mediante la presente escritura pública declara(n) a paz y salvo al FIDEICOMISO en relación con la transferencia aquí contenida declara(n) que se cumplió con lo establecido en el CONTRATO DE FIDUCIA y en la promesa de compraventa suscrita con el FIDEICOMITENTE, en razón a lo cual no habrá lugar a reclamo alguno por ningún concepto contra la FIDUCIARIA y/o EL FIDEICOMISO.

E. Que con el otorgamiento de la presente escritura el FIDEICOMITENTE, así como ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del FIDEICOMISO KORE APARTAMENTOS, dan cumplimiento a las obligaciones surgidas de la Promesa de Compraventa que EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES) suscribió (eron) con el FIDEICOMITENTE.

F. Que conoce(n) y acepta(n) que ni el FIDEICOMISO, ni la FIDUCIARIA obraron como constructores, ni interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del Proyecto MULTIFAMILIAR KORE – PROPIEDAD HORIZONTAL y, por lo tanto, no están obligados frente a EL(LOS) COMPRADOR(ES) por la

terminación del(s) inmueble(s), la calidad de la obra, el precio de la(s) unidad(es), la entrega de la(s) misma(s), ni por los aspectos técnicos de la construcción, ni por los vicios redhibitorios y de evicción que pudieren llegar a presentarse. -----

El FIDEICOMITENTE dentro del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO KORE APARTAMENTOS, manifestó: -----

1º Que acepta para su representada la escritura y en especial la transferencia a título de compraventa que en ella se contiene a favor de **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)** y las estipulaciones que se hacen por estar a su entera satisfacción. -----

2º Que saldrá al saneamiento de los vicios de evicción y redhibitorios del Proyecto MULTIFAMILIAR KORE – PROPIEDAD HORIZONTAL en sí mismo y de las unidades resultantes, en los términos de Ley. -----

3º. Que por lo dicho, declara que ni la FIDUCIARIA, ni el FIDEICOMISO obraron en desarrollo del FIDEICOMISO como constructores, ni intervenentes, ni participaron de manera alguna en la construcción del Proyecto MULTIFAMILIAR KORE – PROPIEDAD HORIZONTAL y por lo tanto no están obligados frente a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** por la terminación de las unidades inmobiliarias, la calidad de la obra, la entrega de las mismas, los aspectos técnicos relacionados con la construcción de los inmuebles transferidos o de los vicios redhibitorios o de evicción que pudieran llegar a presentarse por estos conceptos. -----

4º Que declara conocer y aceptar las obligaciones contraídas en virtud de la presente escritura y, en caso de incumplirlas, acepta las respectivas responsabilidades. -----

5º Que declara a paz y salvo al FIDEICOMISO respecto de la transferencia celebrada por esta escritura, para todos los efectos a que haya lugar. -----

----- **SECCIÓN SEGUNDA** -----

----- **CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA** -----

Presente(s): **JACKSON ALEXANDER TOVAR MELO**, de las condiciones civiles y personales indicadas al inicio de este instrumento manifiesta(n) que, de acuerdo con lo establecido en el artículo sesenta (60) de la Ley novena (9a.) de mil novecientos ochenta y nueve (1.989) modificado por el artículo treinta y ocho (38)

de la Ley cero tres (03) de mil novecientos noventa y uno (1.991), constituye(n) **PATRIMONIO DE FAMILIA** sobre el inmueble descrito(s) por su ubicación, cabida y linderos en la **SECCIÓN PRIMERA** del presente instrumento público, a favor suyo, de su cónyuge o compañero(a) permanente y de los hijos menores de edad actuales o de los que llegare a tener, el cual se regirá para todos los efectos legales por la citada norma, reconociendo desde ya, que la(s) única(s) persona(s) que puede(n) perseguir y embargar el bien sobre el cual se constituye el **PATRIMONIO DE FAMILIA** es (son) la(s) entidad(es) que financie(n) la adquisición de éste y otros inmueble(s), en cabeza de su Representante Legal o quien legalmente represente sus derechos y/o la persona o personas a quien(es) ésta(s) le(s) transfiera(n) o ceda(n) a cualquier título el(los) crédito(s) y las garantías que lo amparan.

----- **HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA POR LOS INTERESADOS** -----

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

Declaran los comparecientes estar notificados por el Notario, que un error no corregido en esta escritura antes de ser firmada, respecto a nombres e identificación de los otorgantes, valores, identificación del bien involucrados en el acto por su cabida, dimensiones, forma de adquisición del bien, cédula catastral y matrícula inmobiliaria del mismo, así como cualquier otro tipo de inconsistencias, da lugar a una escritura aclaratoria que conlleva nuevos gastos para el(los) contratante(s) conforme ordena el artículo 102 del Decreto Ley 960 de 1970, de todo lo cual se dan por entendidos y firman en constancia.

Así mismo, declaran los comparecientes conocer el contenido del Artículo 90 del Estatuto Tributario, modificado por el Artículo 61 de la Ley 2010 de fecha 27 de diciembre de 2.019 y sus respectivas consecuencias.

AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR LEY 258 DEL 17 DE ENERO DE 1996,

MODIFICADA POR LA LEY 854 DE 2003. -----

EL NOTARIO SE ABSTIENE DE EFECTUAR LA INDAGACIÓN DE QUE TRATA LA LEY 258 DEL 17 DE ENERO DE 1996 MODIFICADA POR LA LEY 854 DEL 25 DE NOVIEMBRE DEL AÑO 2003 A LA VENDEDORA TODA VEZ QUE ES UNA PERSONA JURÍDICA. -----

EL NOTARIO INDAGO A EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES) SOBRE SU ESTADO CIVIL, QUIEN MANIFESTÓ BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO, QUE SU ESTADO CIVIL ES CASADO, CON SOCIEDAD CONYUGAL VIGENTE, Y QUE EL INMUEBLE QUE ADQUIERE, SERÁ DESTINADO A FINES COMERCIAL, POR TANTO NO QUEDA AFECTADA A VIVIENDA FAMILIAR, POR NO REUNIR LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LA LEY. -----

COMPROBANTES FISCALES: El Notario deja constancia que se cumplió con lo dispuesto al respecto por las disposiciones legales vigentes sobre la materia. Se protocolizan los siguientes comprobantes que acreditan el cumplimiento de las obligaciones tributarias. De acuerdo con el Decreto novecientos treinta y nueve (939) del treinta (30) de diciembre de mil novecientos noventa y cuatro (1994). De conformidad con lo dispuesto y autorizado por la Ley 527 de 1999, artículo 2 literales a. e. y f., numerales 5, 6, 8, 10 y 12, se consultaron y obtuvieron a través del sistema de Intercambio Electrónico de Datos (EDI), dispuesto por las entidades competentes para expedir comprobantes fiscales e información registral (INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO IDU-, SECRETARÍA DISTRITAL DE HACIENDA y SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO), para que en el marco del proyecto de simplificación VENTANILLA ÚNICA DE REGISTRO VUR, el Notario elimine la exigencia de los comprobantes fiscales al ciudadano y los obtenga directamente de la plataforma VUR de intercambio electrónico de datos. -----

COMPROBANTES FISCALES: El Notario deja constancia que se cumplió con lo dispuesto al respecto por las disposiciones legales vigentes sobre la materia. Se protocolizan los siguientes comprobantes que acreditan el cumplimiento de las obligaciones tributarias. De acuerdo con el Decreto novecientos treinta y nueve (939) del treinta (30) de diciembre de mil novecientos noventa y cuatro (1994). De conformidad con lo dispuesto y autorizado por la Ley 527 de 1999, artículo 2

literales a, e, y f., numerales 5, 6, 8, 10 y 12, se consultaron y obtuvieron a través del sistema de Intercambio Electrónico de Datos (EDI), dispuesto por las entidades competentes para expedir comprobantes fiscales e información registral (INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO IDU-, SECRETARÍA DISTRITAL DE HACIENDA y SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO), para que en el marco del proyecto de simplificación VENTANILLA ÚNICA DE REGISTRO VUR, el Notario elimine la exigencia de los comprobantes fiscales al ciudadano y los obtenga directamente de la plataforma VUR de intercambio electrónico de datos.

1. FACTURA IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO, AÑO GRAVABLE 2023, INMUEBLE DE LA CL 32 SUR 26D 55 FORMULARIO NÚMERO 2023001041800936744, FECHA DE PAGO: 09/05/2023 BANCO: BANCO DE BOGOTÁ. AVALUADO EN \$1.593.161.000.

2. ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ, D.C.- INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - DIRECCIÓN TÉCNICA DE APOYO A LA VALORIZACIÓN - SUBDIRECCIÓN TÉCNICA DE OPERACIONES OFICINA DE ATENCIÓN AL CONTRIBUYENTE - CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRAMITE NOTARIAL

DIRECCIÓN DEL PREDIO: CL 32 SUR 26D 55. FECHA DE VENCIMIENTO: 17/08/2023. VALIDO PARA TRÁMITES NOTARIALES. - A la fecha el predio no presenta deudas por concepto de Valorización - Artículo 111 del Acuerdo 7 de 1987. "NULIDAD DE EFECTOS: El haber sido expedido por cualquier causa un certificado de paz y salvo a quien deba la contribución de valorización o pavimentos, no implica que la obligación de pagar haya desaparecido para el contribuyente". Consecutivo No. 2276238.

3. NOTA: De Conformidad con la circular externa número DDI-000021 del veintitrés (23) de mayo del dos mil veintidós (2.022), expedida por el Director Distrital de Impuestos de Bogotá D.C., en concordancia con los artículos 60 de la Ley 1430 de 2010 y 11 del Acuerdo Distrital 469 de 2011, establecen que, para el otorgamiento de escrituras públicas de actos de transferencia, gravamen o limitación de dominio sobre inmuebles, deberá acreditarse que el predio no tiene deuda vigente por concepto de impuesto predial unificado, así como el pago de

las contribuciones por valorización que se hubieren generado sobre el predio y que fueren exigibles. Se protocoliza el reporte de obligaciones pendientes, el cual es del siguiente tenor: -----

REPORTE DE OBLIGACIONES PENDIENTES. -----

Cadena de seguridad 0000000000001069611420230519114530. -----

Fecha 19/05/2022 Hora: 11:45:30 -----

La Secretaría distrital de Hacienda. -----

Informa que: El predio identificado con el Chip AAA0014JYPP, se encuentra al día con sus obligaciones tributarias. -----

SECRETARIA DE HACIENDA. -----

4. EXPENSAS COMUNES LEY 675 DE AGOSTO DE 2001. -----

LA VENDEDORA MANIFESTO BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO QUE EL(LOS) INMUEBLE(S) QUE SE TRANSFIERE(N) POR SER VIVIENDA NUEVA, NO SE HA CONSTITUIDO LA ADMINISTRACION POR LO CUAL NO PRESENTA PAZ Y SALVO DE EXPENSAS COMUNES, HECHO DEL CUAL ES CONOCEDOR **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)**, QUIEN(ES) SE HACE(N) SOLIDARIO(S) SI LLEGARE A EXISTIR ALGUNA DEUDA POR ESTE CONCEPTO. -----

----- BASES DE DATOS -----

De conformidad con lo previsto en la Ley 1581 de 2012 Régimen General de Protección de Datos Personales y su Decreto Reglamentario 1377 de 2013, se informa a los comparecientes que dentro del protocolo de seguridad adoptado por esta Notaría, se ha implementado la toma de huellas e imagen digital de los otorgantes a través del sistema biométrico que se recoge por parte de la Notaría al momento del otorgamiento del presente Instrumento, previa manifestación expresa de la voluntad de aceptación por parte de los intervenientes, conociendo que dicho sistema de control implementado por la Notaría, tiene por objeto prevenir posibles suplantaciones, salvaguardar los instrumentos y la eficacia de los negocios jurídicos celebrados. Igualmente se advierte a los titulares de los datos, que les asisten los derechos de actualización, rectificación y supresión de los datos, previo los procedimientos establecidos en la mencionada Ley. -----

El(los) otorgante(s) manifiesta(n) bajo la gravedad del juramento que se entiende

aceptado en el otorgamiento de la presente escritura, que autoriza(n) y da(n) su consentimiento para ser notificado(s) por medios electrónicos, de conformidad con el Arts. 67 y 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011). -----

ADVERTENCIA, OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN: Adverti a los otorgantes, la necesidad de registrar la presente escritura, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, dentro del término perentorio de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo y en cuanto a la constitución de patrimonio de familia, deben registrarse dentro de los noventa (90) días hábiles siguientes al otorgamiento de éste instrumento, de conformidad con el Artículo veintiocho (28) de la Ley 1579 del dos mil doce (2.012). De no hacerlo dentro de éste término se deberá otorgar una nueva escritura. -----

El Notario advierte a los comparecientes sobre la obligación que estos tienen de declarar, bajo la gravedad del juramento, que el valor incluido en esta escritura es real y que no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente, ni que existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera del valor aquí estipulado. Sin las referidas declaraciones, tanto el impuesto de renta, como la ganancia ocasional, el impuesto de registro, los derechos de registro y los derechos notariales, serán liquidados sobre una base equivalente a cuatro (4) veces el valor incluido en la escritura, sin perjuicio de la obligación del suscrito de reportar la irregularidad a las autoridades de impuestos para lo de su competencia y sin perjuicio de las facultades de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN para determinar el valor real de la transacción. -----

El Suscrito Notario, en uso de las atribuciones conferidas en el Artículo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto Único Reglamentario del Sector Justicia y del Derecho número mil sesenta y nueve (1.069) del dos mil quince (2.015) y en virtud que el Representante Legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** y el de **RCH CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A.S.**, tiene(n) registrada(s) su(s) firma(s) en esta Notaría, AUTORIZA que el presente instrumento sea suscrito por la(s) precitada(s) persona(s) fuera de la sede de La Notaría. -----

El presente Instrumento público fue elaborado en las hojas de papel notarial números: _____

LEÍDO el presente instrumento en forma legal, los otorgantes estuvieron de acuerdo con él, lo aceptaron en la forma como está redactado y en testimonio de que le dan su aprobación y asentimiento, lo firman conmigo El Notario, de lo cual doy fe y por ello lo autorizo. _____

DERECHOS NOTARIALES:

Retención en la Fuente:

IVA:

Recaudo Superintendencia

Recaudo Fondo de Notariado

Resolución 773 del 26 de enero de 2024 de la Superintendencia de Notariado y Registro. _____

Pág. 25

ESTA HOJA DE PAPEL NOTARIAL HACE PARTE DE LA ESCRITURA

OTORGADA Y AUTORIZADA EN LA NOTARÍA CINCUENTA Y CUATRO (54)
DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, D.C. -----

Los Comparecientes,

JOHANNA ANDREA GONZALEZ PLAZAS

C.C. No. 52.493.359 expedida en Bogotá

En representación de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A. CON NIT 860.531.315-3, COMO VOCERA
DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO KORE APARTAMENTOS, NIT
830.053.812-2**

Firma autorizada fuera del Despacho Notarial (Artículo 2.2.6.1.2.1.5. Decreto 1069/2015)

HUELLA ÍNDICE DERECHO

ALEJANDRO RESTREPO GUZMAN

C.C. No.

En representación de **RCH CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A.S., NIT 800.208.210-7**

Firma autorizada fuera del Despacho Notarial (Artículo 2.2.6.1.2.1.5. Decreto 1069/2015)

HUELLA ÍNDICE DERECHO

JACKSON ALEXANDER TOVAR MELO

HUELLA ÍNDICE DERECHO

C.C. No.

DIRECCIÓN:

TELÉFONO:

TOMÓ FIRMA: _____

CORREO ELECTRÓNICO

ACTIVIDAD ECONÓMICA:

ESTADO CIVIL:

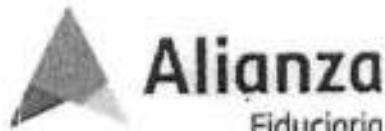
Firma autorizada fuera del Despacho Notarial (Artículo 2.2.6.1.2.1.5. Decreto 1069/2015)

ALVARO ENRIQUE MARQUEZ CARDENAS

NOTARIO CINCUENTA Y CUATRO (54) DE BOGOTÁ, D.C.

Elaboró: Jackson Tovar

Revisión Jurídica: _____



Alianza

Fiduciaria

EMPRESA DE LA CRUZACIÓN DE LINEAS

Tel: (571) 444-7700

Cra. 15 Nro. 82-101 Local 1
Edificio Teatro Florida
Bogotá, Colombia

Bogotá D.C., 05 de junio del 2.025

Señores
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
Ciudad: Bogotá

Referencia: **FIDEICOMISO INMOBILIARIO KORE APARTAMENTOS**

Respetados Señores:

ESMERALDA RONSERIA SANCHEZ, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 52.077.925 expedida en Bogotá, quien obra en nombre y representación de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., identificada con NIT. 860.531.315-3, sociedad de servicios financieros, legalmente constituida por escritura número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986) otorgada en la Notaría Décima (10) del Círculo de Cali, tal y como consta en las Certificaciones de Existencia y Representación Legal expedidas por la Superintendencia Financiera de Colombia y la Cámara de Comercio de Bogotá, sociedad que actúa únicamente como vocera del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO INMOBILIARIO KORE APARTAMENTOS identificado con NIT. 830.053.812-2; por medio del presente documento COADYUVA a la sociedad RESTREPO CHEBAIR CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A.S identificado con NIT 800208210 en calidad FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y ellos a su vez autorizan al señor DENNIS ENRIQUE MORALES GALVAN mayor de edad e identificado con cédula de ciudadanía número 79.938.702 y/o LILIAN ALVAREZ ORTEGA mayor de edad e identificada con cédula de ciudadanía número 52.912.394, para que adelante ante esa entidad todas las gestiones tendientes a la radicación de documentos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda correspondiente a al proyecto koré apartamentos de los inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria No. 050C-707197 y 050C-690041

RESTREPO CHEBAIR CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A.S en calidad de FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en los términos del contrato de Fiducia Mercantil está encargada de llevar a cabo por su cuenta y riesgo la estructuración jurídica, financiera, comercial y administrativa del mencionado proyecto, siendo responsables de la terminación, desarrollo, construcción y especificaciones de los bienes resultantes del mismo, por la calidad de los materiales en los términos garantizados por los proveedores, por la entrega de las unidades resultantes del proyecto, estabilidad de la obra, la veracidad de las cifras y demás obligaciones que se derivan de su calidad de fideicomitente (s) y constructor (es) del proyecto inmobiliario.

Es claro, que 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.

Cordialmente,

Nombre
de firma por
Natalia Gómez
Firma 305700
11/06/2025
ESMERALDA RONSERIA SANCHEZ
C.C. No. 52.077.925 de Bogotá
Representante Legal
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
Actuando única y exclusivamente como vocera del
FIDEICOMISO INMOBILIARIO KORE APARTAMENTOS
Revisor: Nofori Gómez Acosta
Directora de Gestión de Negocios Fiduciarios
Elevado: Leydy V. Beltrán G.
Profesional de Negocios Fiduciario

CONTRATO DE ADHESIÓN AL FIDEICOMISO INMOBILIARIO KORE APARTAMENTOS

0	Partes	Son: i) La Fiduciaria como vocera y administradora del Fideicomiso Kore Apartamentos, ii) El Fideicomitente - Constructor, y iii) el(s) Adquirente(s).					
1	La Fiduciaria	Alianza Fiduciaria S.A. como vocera y administradora del Fideicomiso Kore Apartamentos identificada con NIT. 830.053.812-2					
		Dirección	Carrera 15 no. 82-99	Ciudad	Bogotá D.C.		
		Correo Electrónico		fschwitzer@alianza.com.co			
2	Fideicomitente Constructor	RESTREPO CHEBAIR CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A.S identificada con NIT.800.208.210-7					
		Dirección	Carrera 7 no. 127-48 Of 701	Ciudad	Bogotá D.C.		
		Correo Electrónico		juridicorchoconstructores.com			
		Porcentaje de Participación		74%			
3	Beneficiario	Tiene la definición asignada en el documento denominado Definiciones y Estipulaciones tipo del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión.					
5	Inmueble	Corresponde a los inmuebles identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50C-690041 y 50C-707197 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. Zona Centro.					
6	Proyecto	Conjunto de (92) unidades privadas de apartamentos, en una torre de (5) pisos, sótano y cubierta, cuenta con (62) parqueaderos de uso privado, (19) parqueaderos para motos comunes de uso exclusivo y (5) parqueaderos para visitantes, (61) depósitos comunes de uso exclusivo, estrato 3, cinco mil ochocientos uno metros cuadrados de área construida (5939.95 m ²), Los cuales serán distribuidos y comercializados en una única etapa.					
7	Vigencia Fase Pre Constructiva	- ETAPA ÚNICA: doce (12) meses, contados a partir de la firma del presente Contrato. Dicho plazo será prorrogable conforme lo dispuesto en la Cláusula de Duración del Contrato.					
8	Vigencia Fase Constructivo	Dieciocho (18) meses contados a partir del cumplimiento de las Condiciones de Giro.					
9	Cláusulas limitativas Numeral	<ul style="list-style-type: none"> • Numeral 15 - Modificación del Contrato. • Numeral 6 literal c) - Cuando Procede La Devolución De Recursos. • Numeral 8 - Alcance de la Responsabilidad de Alianza. • Numeral 13 - Cesión del Contrato. • Numeral 20 – Desistimientos 					
10	Condiciones de Giro	Son las condiciones que debe acreditar el Fideicomitente - Constructor ante Alianza para poder disponer de los Recursos asociados a la cuota inicial indicados en el plan de pagos, señalados en el Anexo generado en la plataforma. Las condiciones de giro se encuentran plenamente descritas en la carátula del Contrato de Fiducia.					
11	El Fideicomitente - Constructor es el mismo Promotor	Si <input checked="" type="checkbox"/> no <input type="checkbox"/>					
12	Fondo De Inversión Colectiva	TAG_NUMERO_ENCARGO					
13	Etapa del Proyecto	ÚNICA					

El presente modelo de Contrato Adhesión al Contrato de Fiducia Inmobiliaria fue autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2022075405-023-000 de fecha 29 de julio de 2022.

14	Activo(s) Inmobiliario(s) (La nomenclatura asignada es provisional; la definitiva será la que asigne el Departamento Administrativo de Catastro).	Inmueble No.: TAG_NUMERO_INMUEBLE Garaje (s): TAG_HAY_GARAJE Número de Garaje(s): TAG_PARQUEADERO_NUMERO Área construida bruta del(los) Activo(s) Inmobiliario(s) aproximada: TAG_AREA_CONSTRUIDA_APROXm ² Incluye muros y buitrones. Área construida privada de del(los) Activo(s) Inmobiliario(s) aproximada: TAG_AREA_PRIVADA m ² Que se calculó excluyendo los buitrones, los muros internos y los muros comunes Las características del inmueble se encuentran descritas en el anexo Especificaciones.
15	Título Jurídico	Beneficio de Área _____ Compra Venta <input checked="" type="checkbox"/>

Información Del Adquirente

Adquirente(s)	Identificación	Dirección	Teléfono
TAG_TERCERO_NOMBRE	TAG_TERCERO_NUMERO_IDENTIFICACION	TAG_TERCERO_DIRECCION	TAG_TERCERO_TELEFONO

Que el (los) Adquirente(s) identificado(s) en la carátula del presente contrato, están interesado(s) en adquirir el (los) Activo(s) Inmobiliario(s), el(los) cual(es) se encuentra(n) descrito(s) en la carátula de este documento (en adelante el "Contrato De Adhesión"). Para lo cual acuerda las siguientes:

CLÁUSULAS

1. **Objeto.** El Contrato tiene por objeto:
 - a. La vinculación del (los) Adquirente(s) a las fases del Proyecto con el propósito de derivar en la adquisición de uno o varios Activo(s) Inmobiliario(s) según se indica en la carátula.
 - b. La entrega de Recursos conforme el plan de pagos dispuesto en aparte denominado "Plan de Pagos".
 - c. La Inversión y administración de los Recursos en el Fondo.

Finalidad del Contrato De Adhesión: La entrega al Fideicomitente - Constructor de los Recursos que conforman el plan de pagos, una vez se acredite a Alianza el cumplimiento íntegro de todas las Condiciones de Giro, para lo cual Alianza realizará la validación documental correspondiente y la transferencia al Título Jurídico indicado en la carátula del Contrato De Adhesión de los Activo(s) Inmobiliario(s) resultantes del Proyecto o de sus respectivas etapas a el (los) Adquirente(s) conforme lo instruya el Fideicomitente - Constructor y en los términos previstos en el Contrato de Fiducia, siempre y cuando el (los) Adquirente(s) haya realizado los aportes de las sumas de dinero establecidas en su Plan de Pagos y se encuentre protocolizada y registrada la "Certificación Técnica de Ocupación" conforme a lo previsto en el artículo 6º de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016 en el folio de matrícula inmobiliaria del Activo(s) Inmobiliario(s).

Nota: El(los) Adquirente(s) manifiesta(n) conocer que el desarrollo constructivo del Proyecto y sus etapas, si aplica, están a cargo del Fideicomitente Constructor, siendo este el responsable de dichas

El presente modelo de Contrato Adhesión al Contrato de Fiducia Inmobiliaria fue autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2022075405-023-000 de fecha 29 de julio de 2022.

actividades y de la obtención de los permisos, autorizaciones y documentos necesarios para su desarrollo.

2. **Activos que Conforman el Contrato de Adhesión.** Son los Recursos que entrega(n) el (los) Adquirente(s), y se entenderán efectivamente aportados cuando Alianza tenga certeza sobre la consignación de éstos, exista la plena identificación de éstos y se cuente con la plena vinculación del(los) Adquirente(s) propietario(s) de dichos Recursos aportados.
3. **Rendimientos o utilidades.** Son de propiedad del(los) Adquirente(s) los rendimientos generados por los Recursos por el(los) aportados e invertidos en el Fondo hasta el momento en que se acredite el cumplimiento de las Condiciones de Giro e incrementarán los Recursos a ser entregados al Constructor. Los rendimientos de los Recursos sólo serán de propiedad del Constructor al cumplimiento de las Condiciones de Giro.

En todo caso, es entendido entre las Partes que los rendimientos que generen los Recursos no hacen parte del precio del(los) Activo(s) Inmobiliario(s), y en consecuencia tendrán el tratamiento indicado en el párrafo anterior.

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

4. **Desarrollo Constructivo.** La construcción del Proyecto se desarrollará por medio del Fideicomiso Inmobiliario en 3 Fases: (i) Fase Pre-Constructiva; (ii) Fase Constructiva y (iii) Fase Post- Constructiva.
5. **Obligaciones y derechos de las Partes contratantes.**

5.1. **Obligaciones y Derechos Del Constructor:** Son los que se encuentran plenamente descritos en el Contrato de Fiducia, el cual fue entregado en copia al(los) Adquirente(s) al momento de su vinculación. El Constructor tendrá la especial obligación y prohibición de recibir directamente o por medio de sus promotores, sus agentes o empleados, recursos de los terceros interesados en vincularse al Proyecto durante toda la vigencia del presente Contrato De Adhesión.

5.2. **Obligaciones y Derechos De Alianza:** Son los que se encuentran plenamente descritos en el Contrato de Fiducia, el cual fue entregado en copia al(los) Adquirente(s) al momento de su vinculación y en todo caso especialmente las siguientes obligaciones:

- i. Informar del cumplimiento de las Condiciones De Giro y de la puesta a disposición de los Recursos a favor del Fideicomitente – Constructor, al (los) Adquirente(s).
- ii. Informar sobre el no cumplimiento oportuno de las Condiciones De Giro y restituir a favor de (los) Adquirente(s) los Recursos entregados junto con sus rendimientos, previo descuento de la comisión de la Fiduciaria por la inversión de los recursos en el Fondo de acuerdo con lo dispuesto en el reglamento y prospecto de este, documentos que pueden consultar en la página Web de Alianza.

5.3. **Son Derechos de (los) Adquirente(s):**

- i. Que Alianza le rinda cuentas de su gestión bajo los parámetros establecidos en el numeral 6.1.4.2.13.2 del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.
- ii. A otorgar mi(nuestra) aprobación previamente y por escrito, sobre cualquier modificación que altere las Condiciones De Giro definidas en el Contrato de Fiducia, mis derechos como

El presente modelo de Contrato Adhesión al Contrato de Fiducia Inmobiliaria fue autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2022075405-023-000 de fecha 29 de julio de 2022.

Adquirente(s), la descripción del Proyecto o el Fideicomitente - Constructor, conforme lo previsto en la cláusula de modificaciones de este Contrato de Adhesión.

- iii. Solicitar el desistimiento del negocio y a que se me entregue el saldo de los recursos aportados, aplicando previamente las deducciones por concepto de penalidad, sanciones, comisión fiduciaria, impuestos, etc., que lleguen a corresponder.
- iv. Acudir directamente a Alianza, al Defensor del Consumidor Financiero o la misma Superintendencia Financiera de Colombia en caso de existir alguna petición, queja o reclamo.
- v. A que una vez los recursos sean puestos a disposición del Fideicomitente - Constructor, se me(nos) informe del cumplimiento de las Condiciones y de la puesta a disposición de los recursos a favor del mismo.
- vi. En caso de que no se cumplan las Condiciones De Giro dentro del plazo establecido para el efecto, a que me(nos) sean restituidos los recursos entregados junto con los rendimientos de éstos en los términos del presente Contrato De Adhesión.

5.4. Son obligaciones del (los) Adquirente(s):

- i. Realizar los aportes a los que me(nos) obligo(obligamos), únicamente a dicho fondo, en los plazos y montos establecidos en el Anexo Plan De Pagos.
- ii. Permitir que los Recursos aportados junto con los rendimientos sean entregados al Fideicomitente - Constructor al cumplimiento de las Condiciones De Giro.
- iii. Diligenciar la información para vincularse a Alianza y actualizar la información que llegue a ser requerida en cumplimiento de los sistemas de administración de riesgos implementados.
- iv. Pagar la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del presente Contrato de Adhesión.
- v. Obtener previa aprobación de Alianza y del Fideicomitente - Constructor para la celebración de cesiones de posición contractual del Contrato De Adhesión.
- vi. Suscribir los documentos conexos que el Fideicomitente - Constructor establezca y que se encuentren relacionados con la adquisición del Activo(s) Inmobiliario(s). Queda entendido que Alianza no realizará una verificación o seguimiento de los términos contenidos en dicha documentación, en atención a que los mismos corresponden a la relación de consumo existente con el Fideicomitente - Constructor y el (los) Adquirente(s).
- vii. Abstenerse de entregar directamente Recursos al Fideicomitente - Constructor.
- viii. Las demás establecidas en el presente Contrato De Adhesión y en los documentos conexos que el Constructor establezca y que se encuentren relacionados con la adquisición del Activo(s) Inmobiliario(s).

6. Manejo de los Recursos: Alianza procederá con la entrega de los Recursos al Fideicomitente - Constructor o Adquirente(s) de acuerdo con lo indicado a continuación:

a) Por cumplimiento de las Condiciones de Giro: Los Recursos se entregarán al Fideicomitente - Constructor una vez hayan transcurrido quince (15) días hábiles después de la fecha de radicación de documentos necesarios para desarrollar actividades de Anuncio y Enajenación del proyecto contados desde la acreditación de las Condiciones de Giro.

Con posterioridad al cumplimiento de las Condiciones de Giro, los Recursos entregados serán puestos a disposición del Fideicomitente - Constructor, quien deberá destinar los recursos entregados única y exclusivamente al desarrollo del Proyecto, durante toda la vigencia del presente Contrato de Adhesión y conforme el Contrato De Fiducia.

b) Por el NO cumplimiento de las Condiciones de Giro. En este caso Alianza informará al(los) Adquirente(s) que los Recursos se encuentran a su disposición.

c) Cuando Procede La Devolución De Recursos. (a) Por las causales indicadas en el literal b anterior; (b) por desistimiento de (los) Adquirente(s); (c) por instrucción del Fideicomitente - Constructor de terminar la relación contractual con el(los) Adquirente(s) y (d) por incumplimiento del

El presente modelo de Contrato Adhesión al Contrato de Fiducia Inmobiliaria fue autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2022075405-023-000 de fecha 29 de julio de 2022.

Fideicomitente - Constructor o de (los) Adquirente(s) a las obligaciones adquiridas mediante los Contratos de Adhesión.

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

Durante la Fase Constructiva los rendimientos pertenecerán al Fideicomitente - Constructor, por tanto, la devolución de los Recursos al (los) Adquirente(s) se realizará sin los rendimientos, descontando los tributos a que haya lugar (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, y en los casos que aplique, previa aplicación del Descuento por Retiro, Incumplimiento o Desistimiento ("acuerdo por desistimiento - incumplimiento"). Los Recursos serán entregados una vez se encuentren disponibles los recursos en el Fideicomiso Inmobiliario y ante la insuficiencia de estos previo aporte de los mismos por parte del Fideicomitente - Constructor, en un plazo de veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de radicación por parte del Fideicomitente - Constructor del correspondiente desistimiento ante Alianza.

Alianza pondrá a disposición del(los) Adquirente(s) los Recursos entregados por ellos una vez el Fideicomitente - Constructor radique la solicitud ante Alianza y conforme los plazos establecidos en el reglamento del Fondo, y en los casos que aplique, previa aplicación del descuento de las sumas establecidas en la cláusula denominada "Acuerdo Por Desistimiento – Incumplimiento" del presente Contrato de Adhesión. Estos plazos serán contados desde la fecha de radicación por parte del Fideicomitente - Constructor del correspondiente desistimiento ante Alianza.

Si transcurrido un (1) mes no he informado la cuenta a la cual Alianza deba transferir los saldos de recursos a mi favor y en caso de existencia de saldos a mi(nuestro) favor por concepto de reajustes, con la suscripción del presente Contrato de Adhesión, Alianza se entiende instruida para que aperture en el Fondo y en todo caso en un fondo a la vista, una inversión a mi(nuestro) nombre, a la cual serán trasladados los recursos correspondientes al saldo existente a mi(nuestro) favor. La devolución de los recursos consignados será realizada conforme lo dispuesto en el reglamento del fondo.

7. Duración. El Contrato de Adhesión tendrá la duración según la fase en la que se encuentre el Fideicomiso Inmobiliario (Fase Pre-Constructiva y Fase Constructiva) conforme los plazos que se indican en la carátula del presente Contrato de Adhesión.

Las prórrogas posteriores que se realicen al Contrato de Fiducia, y en consecuencia al Proyecto/etapa podrán ser adelantadas por el Fideicomitente - Constructor mediante la suscripción del correspondiente otros al Contrato de Fiducia siempre que el Fideicomitente - Constructor haya notificado al (los) Adquirente(s) sobre la prórroga, en todo caso el (los) Adquirente(s) tendrá(n) derecho a no continuar en el Contrato de Fiducia prorrogado y solicitar el desistimiento del Contrato de Adhesión sin sanción alguna dentro del plazo que disponga el Fideicomitente - Constructor, solicitando para ello la devolución de los Recursos y sus correspondientes rendimientos previa deducción de los impuestos y deducciones a que haya lugar.

8. Alcance de la Responsabilidad de Alianza. La responsabilidad de Alianza es de medio y no de resultado y se limita única y exclusivamente a la ejecución y operación del Contrato de El presente modelo de Contrato Adhesión al Contrato de Fiducia Inmobiliaria fue autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2022075405-023-000 de fecha 29 de julio de 2022.

Fiducia, del Contrato De Adhesión y en consecuencia, no está llamada a brindar asesoría jurídica, tributaria, comercial, contable, técnica, financiera, etc. respecto al Proyecto.

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

9. Remuneración. Alianza cobrará por los recursos invertidos en aportes de los Fondos de Inversión Colectiva administrados por Alianza la comisión establecida en el reglamento de este, el cual el (los) Adquirente(s) declara conocer y aceptar.

10. Terminación. El presente Contrato de Adhesión terminará por:

- A. Terminación del Contrato de Fiducia.
- B. Por mora del(s) Adquirente(s) de 30 días en la entrega de los Recursos según el plan de pagos y así lo haya instruido el Fideicomitente - Constructor, caso en el cual se aplicará lo previsto en la cláusula denominada "Acuerdo por Desistimiento Incumplimiento" dispuesta en este Contrato.
- C. Por voluntad del Fideicomitente - Constructor. El Fideicomitente - Constructor podrá instruir a Alianza la terminación unilateral del presente Contrato de Adhesión, caso en el cual no se aplicarán las sanciones a cargo de (los) Adquirente(s), y en consecuencia estará a cargo del Fideicomitente - Constructor pagar la penalidad prevista en la cláusula denominada Acuerdo por Desistimiento – Incumplimiento.
- D. Por incumplimiento del (los) Adquirente(s) a las obligaciones aquí pactadas y los documentos conexos que el Constructor establezca y que se encuentren relacionados con la adquisición del Activo(s) Inmobiliario(s).
- E. Por voluntad de (los) Adquirente(s), caso en el cual se aplicará lo previsto en el numeral de Acuerdo por Desistimiento - Incumplimiento.
- F. Por incumplimiento del(s) Adquirente(s) a la obligación de actualizar la información conforme lo dispone el Contrato de Fiducia, caso en el cual Alianza no cancelará suma alguna en favor del (los) Adquirente(s).
- G. Cuando el (los) Adquirente(s) sea incluido en listas vinculantes para Colombia así como aquellas listas de control de riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo (LAFT) a las que tenga acceso Alianza o se obtengan resultados asociados a temas de LAFT, sus delitos fuente, información pública o a través de la cual se pueda inferir la participación de éstos en actividades delictivas, lavado de activos y delitos fuente, procesos de extinción de dominio o cualquier otra información sobre procesos, noticias o a través de otras fuentes de información que los asocien de forma directa o indirecta a dichos delitos y por todas aquellas demás causales previstas en este Contrato de Adhesión.
- H. Por el fallecimiento del (los) Adquirente(s), situación que deberá ser informada por el Fideicomitente - Constructor, caso en el cual Alianza procederá a liberar el Activo(s) Inmobiliario(s) y con la suscripción del presente Contrato de Adhesión Alianza queda facultada para aperturar un Fondo a nombre de (los) Adquirente(s) al cual se transfieran dichos saldos.
- I. De común acuerdo entre el Fideicomitente - Constructor y el (los) Adquiriente(s) Adherente(s).
- J. Cuando llegado el momento de escriturar el Activo(s) Inmobiliario(s) indicado en la parte inicial del presente Contrato De Adhesión, no acrede(acreditemos) o no cuente(contemos) con el crédito que financiará la adquisición del el Activo(s) Inmobiliario(s).

11. Gestión de riesgos. Alianza aplicará, durante toda la vigencia del presente Contrato de Adhesión al Fideicomitente - Constructor, al Beneficiario, al (los) Adquirente(s), a sus cesionarios desde su vinculación, y en general a los terceros que resulten participes en el desarrollo del presente Contrato de Adhesión, los procedimientos establecidos en el documento denominado "Definiciones y Estipulaciones tipo del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión", el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente

El presente modelo de Contrato Adhesión al Contrato de Fiducia Inmobiliaria fue autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2022075405-023-000 de fecha 29 de julio de 2022.

Contrato de Adhesión y se encuentra publicado en la página web de Alianza, www.alianza.com.co

12. Notificaciones. Las Partes recibirán válidamente cualquier clase de comunicación y notificación en las direcciones físicas o electrónicas indicadas en la carátula del presente Contrato de Adhesión.

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

13. Cesión del Contrato. La cesión de las calidades de Fideicomitente - Constructor, deberán contar con la previa aprobación del (los) Adquirente(s) y, en caso de que aplique requerirán la aprobación del Acreedor Financiero mientras subsistan saldos insoluto del crédito constructor otorgado Fideicomiso Inmobiliario para el desarrollo del Proyecto.

El (los) Adquirente(s) sólo podrá(n) ceder en todo o en parte el presente Contrato de Adhesión, cuando exista concepto favorable previo y escrito del Fideicomitente - Constructor y aceptación de Alianza.

En el evento en que el Fideicomitente - Constructor instruya a Alianza para que ceda su posición contractual de fiduciario, dicha cesión requerirá la previa aprobación del (los) Adquirente(s), para lo cual se surtirá el procedimiento establecido en el artículo 68 del Decreto 663 de 1993, en caso de llevarse a cabo la cesión, el (los) Adquirente(s) tienen derecho a manifestar expresamente y por escrito la no aceptación a dicha cesión y podrán solicitar la terminación del Contrato De Adhesión sin que haya lugar al cobro de cualquier suma o sanción pactada como desistimiento. Una vez agotado el procedimiento anteriormente indicado y se cuente con la aceptación del(los) Adquirente(s) para adelantar la cesión de posición contractual de fiduciario, mediante la suscripción de este Contrato de Adhesión, el(los) Adquirente(s) autoriza(amos) al Fideicomitente - Constructor y a Alianza a transferir información propia de mi vinculación a la fiduciaria cesionaria.

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

14. Consulta y Reporte a Transunión. Autorizo a Alianza a realizar el reporte y consulta a TransUnion S.A. o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines y demás consultas necesarias para el conocimiento del cliente.

15. Modificación del Contrato. El presente Contrato De Adhesión solo podrá ser modificado por el Fideicomitente - Constructor, el (los) Adquirente(s) y Alianza.

Sin perjuicio de lo anterior, el(los) Adquirente(s) tendrá(n) derecho a otorgar la aprobación previa y por escrito, sobre cualquier modificación del Contrato de Fiducia que:

- I. Implique cambios sobre las responsabilidades a cargo del Fideicomitente - Constructor.
- II. Cambie de algún modo las Condiciones De Giro dispuestas en el Contrato.
- III. Altere los derechos del (los) Adquirente(s).

Las modificaciones sobre la descripción del Proyecto deberán ser notificadas, siempre y cuando dicha modificación no supere el diez por ciento (10%) de la descripción del Proyecto, no cambien las unidades inmobiliarias comprometidas con el (los) Adquirente(s), ni los usos asignados a las

El presente modelo de Contrato Adhesión al Contrato de Fiducia Inmobiliaria fue autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2022075405-023-000 de fecha 29 de julio de 2022.

unidades inmobiliarias privadas del Proyecto, las modificaciones que superen el porcentaje indicado requerirán la aprobación previa y por escrito del (los) Adquirente(s).

NOTA: El Contrato de Fiducia podrá ser modificado a solicitud del Acreedor Financiero, lo cual será informado en el respectivo reporte de información otorgado por el Fideicomitente – Constructor y la Fiduciaria, según corresponda.

- 16. Manejo de Datos Personales.** De conformidad con lo establecido en la Ley 1266 de 2008, así como las normas que las modifiquen, sustituyan y/o deroguen, Alianza cuenta con política para el Tratamiento de los Datos Personales y en consecuencia, todo dato personal será tratado de conformidad con la política indicada, la cual se encuentra publicada en www.alianza.com.co. El-(los) Adquirente(s), con la suscripción de este Contrato De Adhesión, autoriza a Alianza a recolectar, registrar, procesar, difundir, compilar, y a actualizar, los datos o información suministrada con ocasión del presente Contrato de Adhesión, sin vulnerar la obligación de confidencialidad prevista en este Contrato de Adhesión.

De acuerdo con lo establecido en el numeral 5 del artículo 17 de la Ley 1266 de 2008 las peticiones, quejas o reclamos que se presenten en desarrollo del Contrato de Adhesión por parte del (los) Adquirente(s) con ocasión al manejo de los datos personales deberán ser presentadas en primer lugar ante Alianza. En caso de que la solicitud no haya sido resuelta de forma favorable, el (los) Adquirente(s) puede(n) acudir a la Superintendencia de Industria y Comercio de Colombia y/o Superintendencia Financiera de Colombia, según corresponda, para que la misma proceda a ordenar la corrección, actualización o eliminación de la información que atente contra su derecho fundamental al habeas data.

- 17. Declaraciones.** Mediante la suscripción de este Contrato de Adhesión, el(los) Adquirente(s) declara(n):

- A. **ESTE CONTRATO DE ADHESIÓN NO ES UNA PROMESA DE COMPRAVENTA.**
- B. Que fue(ron) informado(s) que el ABC de Negocios Fiduciarios, la Cartilla de la SFC, el texto adhesivo del Contrato de Fiducia, el texto adhesivo del Contrato de Adhesión y el reglamento del Fondo se encuentra a su disposición y pueden consultarse en la página web www.alianza.com.co.
- C. Que a la suscripción del Contrato De Adhesión le fue entregada una copia del Contrato de Fiducia.
- D. Que Alianza lo ha enterado ampliamente de la existencia del Defensor del Consumidor Financiero (en adelante "DCF"), al cual puede acudir correo Electrónico: defensorialalianzafiduciaria@legalcrc.com Teléfono: +601 (1) 6108161-+601 (1) 6108164 Dirección: Carrera 10 #97a-13 oficina 502, Bogotá, Bogotá Página Web: <https://legalcrc.com/alianza-fiduciaria/>.
- E. El acceso al DCF es totalmente gratuito y tiene como funciones y obligaciones la protección del (los) consumidor(es) financiero(s), así como que sean resueltas las peticiones, quejas, y reclamos que le sean presentados en los términos establecidos en la Ley 1328 de 2009, Ley 795 de 2003 y Decreto 2550 de 2010, sin perjuicio de las demás disposiciones que regulan dicha materia.
- F. Con la suscripción digital del presente Contrato De Adhesión, acepto(amos) los términos y condiciones de este, cuya fecha de suscripción corresponderá a aquella establecida en la certificación de firma digital otorgada por el agente certificador.
- G. Que el punto de equilibrio del Proyecto fue establecido directamente por el Fideicomitente - Constructor, sin participación de Alianza.
- H. Que este documento no corresponde, ni se asimila a una promesa de compraventa, y que Alianza como sociedad, como administradora del Contrato de Fiducia y en virtud del Contrato De Adhesión no es parte o tiene injerencia en las promesas de compraventa o documentos adicionales que el Fideicomitente - Constructor suscriba conmigo (con nosotros).
- I. Manifiesto(manifestamos) conocer y aceptar que por la suscripción de cada Otrosi o registro de cesión del presente Contrato De Adhesión causará una comisión a favor de Alianza equivalente a medio (0.5) Salario Mínimo Mensual Legal Vigente, la cual estará a mi(nuestro) cargo.

El presente modelo de Contrato Adhesión al Contrato de Fiducia Inmobiliaria fue autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2022075405-023-000 de fecha 29 de julio de 2022.

- J. Manifiesto (manifestamos) conocer y aceptar que la inversión realizada en el Fondo se encuentra sujeta a los riesgos derivados de los activos que componen el portafolio del Fondo, por lo tanto, el riesgo de los resultados financieros de esta inversión bien sea que los mismos se traten de un mayor valor o de reducción de los recursos por mi (nosotros) entregados o sus rendimientos, se encuentran radicados en mi(nuestra) cabeza, mientras sea(seamos) el(los) beneficiario(s) de los mismos.
- K. Que he(hemos) sido informados en la sala de negocios del Fideicomitente - Constructor, acerca de la gestión y rol que desempeña Alianza respecto al desarrollo del Proyecto, el control de la cartera y tesorería del Proyecto, así como la forma como la fiduciaria invertirá los Recursos por mí entregados. Así mismo declaro que he corroborado la explicaciones y alcance de la labor de Alianza que se encuentran expuestos al público en carteles que he visto y leído en la sala de negocios del Proyecto.
- L. El (Los) Adquirente(s) ha(n) sido informado(s) que los recursos dinerarios de su vinculación deberán ser entregados única y exclusivamente a Alianza y no al Fideicomitente - Constructor, directamente o por medio de sus promotores, agentes o empleados.
- M. El(los) Adherente(s) tiene(n) conocimiento que Alianza cuenta con canales tecnológicos a través de los cuales vincula y adhiere al(los) Adherente(s) al vehículo fiduciario, por lo que los documentos que Alianza llegue a requerir de parte del (los) Adquirente(s), serán tramitados a través de dichos canales de modo tal que los mismos puedan ser firmados mecánica, electrónica o digitalmente. Que conoce que el Fideicomitente - Constructor, para proyectos de vivienda, en su condición de desarrollador y constructor, es responsable exclusivo ante el(los) Adquirente(s) por el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la Ley 1796 de 2016 y la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio y sus modificaciones, durante el periodo en el cual debe cumplirse con el amparo de perjuicios patrimoniales de que trata la Ley antes mencionada. Corresponde al Fideicomitente - Constructor amparar los perjuicios patrimoniales a que haya lugar en los términos que establezcan las disposiciones antes mencionadas.
- N. Que el responsable de la construcción del Proyecto es el Fideicomitente - Constructor.
- O. Que es responsabilidad del Fideicomitente - Constructor la disposición final de tales Recursos para el desarrollo del Proyecto.
- P. Por la vinculación que en el presente documento consta, el(los) Adquiriente(s) no adquirirá el carácter de Fideicomitente - Constructor, ni adquirirá(n) los derechos, ni contraerá(n) las obligaciones que el Contrato de Fiducia al cual se vincula tenga establecidos para Fideicomitente - Constructor, conservando este último todos los derechos y continuando a su cargo todas las obligaciones propias del Fideicomitente - Constructor.
- Q. El(los) Adquiriente(s) conoce(n) y acepta(n) que, en cuanto a hipotecas, el Inmueble, podrá ser gravado con una hipoteca de primer grado constituida a favor del Acreedor Financiero con el fin de garantizar el respectivo crédito constructor que requiera el Proyecto, así como constituir garantías diversas, que apoyen mecanismos de financiación. En todo caso Fideicomitente - Constructor, se obliga a salir al saneamiento conforme a la Ley y adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de que dicha hipoteca en la prorrata que corresponde al(los) Activo(s) Inmobiliario(s) descrita en este Contrato De Adhesión, sea levantada antes de la transferencia del derecho de dominio del mencionado Activo(s) Inmobiliario(s).
- R. El (los) Adquiriente(s) manifiesta(s) que conoce(n) y acepta(n) que el Proyecto estará sometido al régimen legal de Propiedad Horizontal de conformidad con la Ley 675 de 2001 y respecto del cual queda en un todo sujeto, y que se obliga a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento, al igual que sus causahabientes a cualquier título.
- S. Los términos de escrituración, entrega, servicios públicos, gastos notariales, entre otros, serán especificados por el Fideicomitente - Constructor mediante los documentos conexos que el Fideicomitente - Constructor suscriba con el(los) Adquirente(s) y que se encuentren relacionados con la adquisición del Activo(s) Inmobiliario(s).
- T. El Fideicomitente - Constructor garantiza al(los) Adquiriente(s) y a Alianza que no ha ofrecido ni comprometido con ninguna persona el Activo(s) Inmobiliario(s) a que hace referencia éste Contrato De Adhesión y declara que se hará su entrega libre de registro por demanda civil, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable.

El presente modelo de Contrato Adhesión al Contrato de Fiducia Inmobiliaria fue autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2022075405-023-000 de fecha 29 de julio de 2022.

movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general libre de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal a que se encontrará sometido el inmueble.

- 18. Acuerdo Por Desistimiento - Incumplimiento.** En el evento en que el(s) Adquirente(s) desista del negocio, incumpla los pagos acordados con el Fideicomitente - Constructor, incumpla con la entrega de los documentos exigidos para la constitución de las participaciones en el Fondo o con las obligaciones acordadas en el Contrato De Adhesión o las adquiridas con el Fideicomitente - Constructor, asumirá las sanciones establecidas con el Fideicomitente - Constructor en virtud de la relación de consumo existente entre el Fideicomitente - Constructor y el(s) Adquirente(s). Alianza Fiduciaria S.A. en su calidad de sociedad fiduciaria y como administradora del Contrato de Fiducia no ha participado en su estructuración, definición y negociación de dichas sanciones.

La sanción por desistimiento no hace parte de los textos aprobados por la Superintendencia Financiera De Colombia mediante oficio 2022075405-023-000 de fecha 29 de julio de 2022.

El Fideicomitente – Constructor ha pactado con el (los) Adquirentes que, en caso de desistimiento, se aplicará una sanción correspondiente al treinta por ciento (30%) del valor aportado.

El Fideicomitente - Constructor pacta con el(s) Adquirente(s) que además de las causales previstas en el presente Contrato de Adhesión y las que se acuerden en los documentos conexos que éstos establezcan, serán aplicables y en consecuencia se autoriza a Alianza a que se me(nos) descuenten las sumas de dinero indicadas en esta cláusula.

Al aplicar el desistimiento como sanción, Alianza procederá a través de la instrucción que para el efecto imparte el Fideicomitente - Constructor en los términos del presente Contrato de Adhesión.

- 19. Mérito Ejecutivo.** En razón a que el presente Contrato de Adhesión contiene obligaciones expresas, claras y exigibles a cargo del(s) Adquirente(s), el mismo presta mérito ejecutivo en virtud de lo dispuesto por el Artículo 422 del Código General del Proceso.
- 20. Desistimientos.** Además de lo dispuesto en este Contrato de Adhesión, el Fideicomitente - Constructor directamente me(nos) puede desistir del negocio si cuando llegado el momento de escriturar el(s) Activo(s) Inmobiliario(s) indicado en la parte inicial del presente Contrato De Adhesión, no acredite(mos) o no cuente(contemos) con el crédito que financiará la adquisición del (los) Activo(s) Inmobiliario(s). Para aplicar estos desistimientos ante Alianza será suficiente únicamente una comunicación dirigida por el Fideicomitente - Constructor en ese sentido.

En caso de insuficiencia de recursos en el Fideicomiso Inmobiliario, el Fideicomitente - Constructor se obliga a aportar los recursos necesarios para realizar la devolución de los recursos aportados por el(s) Adquirentes desistido previa aplicación del descuento de las sumas establecidas en el Acuerdo Por Desistimiento - Incumplimiento del presente Contrato de Adhesión, con el fin de que Alianza proceda, conforme a las instrucciones que le imparte el Fideicomitente - Constructor

- 21. Anexos.** Con la suscripción de este Contrato de Adhesión, las Partes vinculan al texto de este los siguientes documentos:
- Plan de Pagos.
 - El Contrato de Fiducia.
 - Definiciones y Estipulaciones tipo del del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión.

Los anteriores anexos hacen parte integral del presente Contrato de Adhesión y son exigibles y vinculantes para las Partes. Los Anexos podrán ser objeto de modificación por parte de Alianza, caso

El presente modelo de Contrato Adhesión al Contrato de Fiducia Inmobiliaria fue autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2022075405-023-000 de fecha 29 de julio de 2022.

en el cual enviará notificación al Fideicomitente - Constructor y al (los) Adquirente(s) informando los cambios. Salvo que se trate de modificaciones al Anexo del Plan de Pagos, caso en el cual dichas modificaciones solo tendrán efecto previa modificación al presente Contrato de Adhesión.

VALOR Y FORMA DE ENTREGA DE LOS APORTES – PLAN DE PAGOS

Valor total de la vinculación:	TAG_VALOR_INMUEBLE_EN_NUMERO
Descuento:	TAG_DESCUENTO_EN_NUMERO
Sobrecosto: PARQUEADERO – ACABADOS	TAG_SOBRECOSTO
Valor de la unidad (es) a las cuales se vincula:	TAG_VALOR_INMUEBLE_EN_NUMERO
Aportes en efectivo	TAG CUOTA_INICIAL
Total de la Financiación: Total de la Financiación: Con el fin de acreditar el cumplimiento de esta obligación, deberá allegarse por parte del Adquirente Adherente carta de aprobación de crédito y/o financiación y/o manifestación de que no se requiere financiación acompañada del respectivo soporte del aporte, documentación que deberá remitirse dentro del término que de manera expresa le informe el Fideicomitente - Constructor al Adquirente Adherente.	TAG_TOTAL_FINANCIACION
TAG_ESPECIFICACION_NOMBRE	TAG_ESPECIFICACION_DETALLE

PLAN DE PAGOS DE LOS APORTES EN EFECTIVO

El valor de los aportes pactados con el Fideicomitente - Constructor será la suma de TAG_VALOR_INMUEBLE_EN_NUMERO (TAG_VALOR_INMUEBLE_EN_LETRAS de pesos) de acuerdo con el siguiente cronograma de aportes que me obliga a cumplir expresamente, así:

Cuota	Valor	Fecha (dd/mm/aa)
TAG_PLAN_DE_PAGO_NUMERO CUOTA	TAG_PLAN_DE_PAGO_NUMERO_VALOR	TAG_PLAN_DE_PAGO_NUMERO_FECHA

Total de la cuota inicial: TAG_CUOTA_INICIAL

Total Financiación: TAG_CREDITO_HIPOTECARIO

En señal de aceptación de los términos y condiciones suscribo electrónicamente el presente documento cuya fecha de suscripción corresponderá a aquella establecida en la certificación de firma digital otorgada por el agente certificador.

Adquirente(s)	Identificación
TAG_TERCERO_NOMBRE	TAG_TERCERO_NUMERO_IDENTIFICACION
Fiduciaria	
Documento Firmado Digitalmente	
Fideicomitente – Constructor	
Documento Firmado Digitalmente	

Nbdi ficitación Integral

Digitally signed by ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
 Date: 2023.09.14 16:54:24 -05:00
 Reason:



ACUERDO PARA USO DE LA FIRMA ELECTRÓNICA

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

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

Consideraciones:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



**MODIFICACIÓN INTEGRAL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIA DE
ADMINISTRACIÓN Y PAGOS CELEBRADO ENTRE INVERKORE S.A.S, RESTREPO CHEBAIR
CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A.S Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. - FIDEICOMISO KORE
APARTAMENTOS**

0	Partes	Son partes: i) La Fiduciaria y ii) El Fideicomitente - Constructor, iii) Fideicomitente Aportante de Tierra-Promotor, Promotor.			
1.	La Fiduciaria	Alianza Fiduciaria S.A., identificada con NIT. 860.531.315-3			
	Dirección	Carrera 15 no. 82-99	Ciudad	Bogotá D.C.	
	Correo Electrónico	fschwitzer@alianza.com.co			
2.	Fideicomitente - Constructor	RESTREPO CHEBAIR CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A.S identificada con NIT.800.208.210-7			
	Dirección	Carrera 7 no. 127-48 Of 701	Ciudad	Bogotá D.C.	
	Correo Electrónico	juridicorchconstructores.com			
	Porcentaje de Participación	74%			
3.	Fideicomitente Aportante de Tierra- Promotor	INVERKORE S.A.S identificada con NIT 901.665.070-8			
	Dirección	Carrera 7 no. 127-48 Of 701	Ciudad	Bogotá D.C.	
	Correo electrónico	financiera@rchconstructores.com			
	Porcentaje de participación	26%			
4.	Beneficiario	Tendrá el significado asignado en el documento denominado "Definiciones y Estipulaciones tipo del del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión".			
5.	Inmueble	Corresponde a los inmuebles identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50C-690041 y 50C-707197 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. Zona Centro			
6.	Proyecto	Conjunto de (92) Unidades privadas de apartamentos, en una torre de (5) pisos, sótano y cubierta, cuenta con (55) parqueaderos de uso privado, (10) parqueaderos de uso común, (27) parqueaderos para motos comunes de uso exclusivo y (5) parqueaderos para visitantes, (34) depósitos comunes de uso exclusivo, estrato 3, cinco mil ochocientos uno metros cuadrados de área construida (5801 m ²), Los cuales serán distribuidos y comercializados en una única etapa			
7.	Vigencia Fase Pre Constructivo	ETAPA ÚNICA: doce (12) meses, contados a partir de la firma del presente Contrato. Dicho plazo será prorrogable conforme lo dispuesto en la Cláusula de Duración del Contrato.			
8.	Vigencia Fase Constructiva	Dieciocho (18) meses contados a partir del cumplimiento de las Condiciones de Giro			
9.	Cláusulas limitativas	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Numeral 19 - Modificación del Contrato.</u> • <u>Numeral 9 - Descuento por Retiro, Incumplimiento o Desistimiento.</u> • <u>Numeral 8 - Alcance de la Responsabilidad de Alianza.</u> • <u>Numeral 17 - Cesión del Contrato</u> 			
10.	Condiciones de Giro.	<p>El Fideicomitente - Constructor deberá acreditar ante Alianza el cumplimiento integral de las siguientes Condiciones de Giro:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Condiciones Jurídicas: Consiste en acreditar la adquisición del derecho de dominio del Inmueble, para lo cual el Fideicomitente - Constructor deberá allegar un Certificado de Tradición y Libertad con fecha de expedición no mayor a 30 días en donde se corrobore que el (los) Inmueble(s) fue(ron) adquirido(s) con el lleno de 			



		<p>las formalidades que la ley exige, en el que constará la transferencia real y efectiva del (los) Inmueble(s) con el lleno de los requisitos legales al Fideicomiso Inmobiliario.</p> <p>Adicionalmente el Fideicomitente - Constructor, deberá entregar con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días de antelación a su radicación ante Alianza: (i) el Certificado de Tradición y Libertad del (los) Inmueble(s) en cual conste la transferencia del mismo en los términos aquí indicados y (ii) en caso de que el estudio de títulos entregado para el aporte del inmueble al Contrato de Fiducia o al Fideicomiso Lote, según corresponda, presente observaciones relacionadas con algún tipo de atención o saneamiento por parte del Fideicomitente - Constructor o ante la existencia de anotaciones que sean posteriores al Estudio de Títulos inicial, diferentes al incremento o adición al fideicomiso, constituciones de reglamento de propiedad horizontal o hipotecas que garantizan crédito Fideicomitente - Constructor, el mismo deberá ser actualizado y realizado por uno de los abogados externos autorizados por Alianza, en donde se cuente con concepto favorable y en el que conste que la tradición del (los) Inmueble(s) es jurídicamente viable para el desarrollo del Proyecto, y que sobre el(s) mismo(s) no pesan gravámenes, limitaciones o problemas de carácter legal que puedan afectar dicho desarrollo o la transferencia de Activos Inmobiliarios a el (los) Adquirente(s).</p> <p>2. Condiciones Técnicas: Consiste en la entrega de los siguientes documentos:</p> <p>2.1. Licencia de construcción del Proyecto debidamente ejecutoriada, cuyo titular sea el mismo Constructor.</p> <p>2.2. La constancia de la radicación ante la autoridad administrativa competente de los documentos necesarios para desarrollar actividades de Anuncio y Enajenación de los Activo(s) Inmobiliario(s) del Proyecto, en los términos establecidos en la normatividad aplicable vigente.</p> <p>2.3. Certificación de haber alcanzado la viabilidad técnica y financiera del Proyecto, junto con el correspondiente flujo de caja y presupuesto de obra debidamente suscrita por el representante legal del Fideicomitente - Constructor y certificada por el Interventor.</p> <p>2.4. La presentación a Alianza de las pólizas de seguro expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, con el comprobante de pago de la prima correspondiente, constituidas por Fideicomitente</p> <p>2.5. Constructor y que ampare todos los riesgos de que trata el numeral 5.5.1.9. Capítulo I, Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, cuya vigencia sea igual a la duración del Proyecto, en cada una de sus etapas, teniendo en cuenta la duración de la Fase Constructiva establecida en este contrato. Estas pólizas deberán indicar que el beneficiario será el Fideicomiso Inmobiliario y al Acreedor Financiero, según aplique.</p> <p>3. Condiciones Financieras: se deberán acreditar los siguientes aspectos:</p> <p>3.1. Contratos De Adhesión que representen la adquisición de por lo menos el setenta por ciento (70 %) de los Activo(s) Inmobiliario(s) del Proyecto, suscritos por el (los) Adquirente(s) interesados en adquirir Activo(s) Inmobiliario(s), correspondientes a los encargos fiduciarios individuales constituidos por el (los) Adquirente(s) en el Fondo, administrado por Alianza, en las cuales el (los) Adquirente(s) designen al Fideicomitente - Constructor por intermedio del</p>
--	--	--



	<p>Fideicomiso Inmobiliario como beneficiario de los Recursos en el evento en que se cumplan las Condiciones De Giro. Queda entendido que no se computarán para efectos del cumplimiento de las Condiciones De Giro los Activo(s) Inmobiliario(s) que el Fideicomitente - Constructor se haya reservado para sí. El referido porcentaje ha sido establecido por el Fideicomitente - Constructor, quien declara que el mismo no compromete la viabilidad del Proyecto.</p> <p>Nota: Las partes acuerdan que será Alianza quien validará el cumplimiento de las Condiciones De Giro, sin que sea llamada a validar o corroborar las condiciones adicionales que la Entidad Crediticia del Proyecto haya determinado para el desembolso de los recursos derivados del esquema de financiación acreditado. En los eventos en que la Entidad Crediticia disponga para el otorgamiento del crédito unas condiciones mayores a las previstas en este numeral, serán éstas las que tenga en cuenta Alianza para la acreditación de las Condiciones de Giro.</p> <p>4. Fuentes de Financiación del Proyecto: (i) Si la fuente de financiación es un crédito constructor otorgado por un establecimiento de crédito vigilado por la Superintendencia Financiera, se debe entregar a Alianza la carta de aprobación del crédito constructor emitida por el respectivo establecimiento de crédito y/o (ii) el aporte de la totalidad de los Recursos necesarios para el desarrollo del Proyecto conforme la factibilidad financiera para el desarrollo del Proyecto por parte del Fideicomitente - Constructor al Fideicomiso Inmobiliario.</p> <p>5. Entregar a Alianza la actualización de la factibilidad financiera del Proyecto, para estos fines el Constituyente – Constructor deberá radicar dicho documento junto con todos los demás soportes que acrediten esta información.</p> <p>6. Otras:</p> <p>6.1. Que se encuentren plenamente identificados y acreditados a cada uno del (los) Adquirente(s) que son tenidos en cuenta con los Contratos De Adhesión que dan cumplimiento de la condición financiera anterior, los Recursos por ellos aportados al Contrato de Fiducia en virtud de lo establecido en sus Contratos De Adhesión.</p> <p>6.2. Que el Fideicomitente - Constructor haya pagado la comisión fiduciaria y los gastos, si hay lugar a ellos, a que alude el Contrato de Fiducia.</p> <p>6.3. La designación del Interventor del Proyecto.</p>
11.	Titulo Jurídico Beneficio de Área _____ Compra Venta <input checked="" type="checkbox"/>
12.	El Fideicomitente - Constructor es el mismo Promotor si <input type="checkbox"/> no <input checked="" type="checkbox"/>
13.	Nombre: Alejandro Restrepo Guzman C.C. 1.020.824.797 Tel. 3134949133 Correo: alejandro.restrepo@rchconstructores.com



Antecedentes

Primer: Que, mediante documento privado de fecha 29 de julio de 2022 entre la sociedad INVERDECA S.A.S, en calidad de FIDEICOMITENTE y ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en calidad de FIDUCIARIA se celebró un contrato de fiducia mercantil de administración por medio del cual se constituyó el FIDEICOMISO KORE, en adelante el CONTRATO.

Segundo: Que, en el CONTRATO se previó la posibilidad de modificar el mismo para el desarrollo de un proyecto inmobiliario.

Tercero: Que, mediante Escritura Pública número 2.338 de fecha 29 de julio de 2022 se incrementó el FIDEICOMISO KORE con los inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria número 50C-690041 y 50C-707197 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá sobre los cuales se va a desarrollar el Proyecto.

Cuarto: Que en virtud del contrato de cesión de derechos fiduciarios efectuada por INVERDECA S.A.S., a la fecha de firma de la presente modificación integral la sociedad INVERKORE S.A.S. ostentaba el cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios y de beneficio derivados del Fideicomiso.

Quinto: Que el FIDEICOMITENTE ha instruido a ALIANZA para que se suscriba una modificación integral al contrato fiduciario para adaptar su objeto y finalidad al desarrollo del proyecto inmobiliario denominado KORE APARTAMENTOS y descrito en la carátula del presente contrato.

Sexto: Que de igual forma, se recomponen los derechos fiduciarios y de beneficio derivados del FIDEICOMISO en virtud de la cesión del ochenta por ciento (80%) de los derechos fiduciarios y de beneficio derivados del Fideicomiso que INVERKORE S.A.S. efectúa a favor de la sociedad RESTREPO CHEBAIR CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A.S, por lo cual este último comparece en calidad de FIDEICOMITENTE – CONSTRUCTOR.

Por lo anterior, las partes convienen las siguientes:

Cláusulas

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

- 1.1. La Inversión y administración de los Recursos en el Fondo;
- 1.2. La vinculación del (los) Adquirente(s) a las fases del Proyecto con el propósito de derivar en la adquisición de uno o varios Activo(s) Inmobiliario(s).
- 1.3. La entrega al Fideicomitente - Constructor de los Recursos una vez se acredite a Alianza el cumplimiento íntegro de todas las Condiciones de Giro.
- 1.4. La verificación del cumplimiento de las Condiciones de Giro por parte de Alianza.
- 1.5. La administración del Inmueble y de los demás bienes que ingresen al Fideicomiso Inmobiliario con destino al desarrollo del Proyecto.
- 1.6. Atender las instrucciones de pago o giro que indique el Fideicomitente - Constructor para el desarrollo del Proyecto.
- 1.7. Transferir el(s) Activo(s) Inmobiliario(s) resultantes del Proyecto o de sus respectivas etapas a el (los) Adquirente(s) conforme lo instruya el Fideicomitente - Constructor y en los términos previstos en el Contrato de Fiducia.





- 1.8. Entregar al Beneficiario los Excedentes, Rentas o Utilidades que se encuentren en el Fideicomiso Inmobiliario al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todos los Activo(s) Inmobiliario(s) al (los) Adquirente(s) y se hayan cubierto todos los costos y gastos del Fideicomiso Inmobiliario.

Finalidad del Contrato:

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

Nota:

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

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

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

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

Para Tener en Cuenta: En atención a que los Recursos que se entreguen por el (los) Adherente(s) y el Fideicomitente - Constructor, serán invertidos en el Fondo, es claro que los mismos están sujetos a un riesgo de mercado que pueden generar un mayor valor



(rendimientos) o una pérdida de capital, por lo cual dicho riesgo es asumido por el(s) Adquirente(s) y/o Fideicomitente - Constructor al momento de suscribir el correspondiente Contrato de Adhesión y el Contrato de Fiducia, según corresponda.

4. Obligaciones y derechos de las Partes contratantes.

4.1. Obligaciones Del Fideicomitente - Constructor.

- i. Salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley, respecto del (los) Inmueble(s) frente a Alianza, al (los) Adquirente(s) o a terceros a quienes Alianza transfiera inmuebles o Activo(s) Inmobiliario(s).
- ii. Llevar a cabo de manera integral las actividades relacionadas con el control y administración de lavado de activos y financiación del terrorismo, en relación con las personas naturales y jurídicas que pretendan transferir inmuebles al Fideicomiso Inmobiliario, así como las que se identifican en el mencionado certificado en la cadena de tradición del inmueble respectivo. Todo de conformidad con las normas que al respecto le sean aplicables, según el tipo de entidad al que corresponda.
- iii. Adelantar las gestiones tendientes a la transferencia del (los) Inmueble(s) al título que corresponda (adición en fiducia mercantil/compraventa/ o cualquier otro título traslación del dominio), se realice con la posesión quieta, pacífica, ininterrumpida y de buena fe y a paz y salvo por todo concepto derivado de: (i) impuestos, tasas, contribuciones sean ellos nacionales, departamentales, municipales o distritales, (ii) todo concepto derivado del pago de servicios públicos.
- iv. Liquidar, presentar, cancelar todos los impuestos y gastos, incluyendo los derivados del impuesto de delineación urbana y servicios públicos de (los) Inmueble(s) que ingrese(n) al Fideicomiso Inmobiliario durante toda su vigencia.
- v. Responder por las mejoras que se efectúen en el (los) Inmueble(s) fideicomitido(s) y en general por la construcción del Proyecto ante Alianza, (los) Adquirente(s) y ante terceros.
- vi. Elaborar y entregar a Alianza el punto de equilibrio, la determinación de las Condiciones de Giro, la prefactibilidad proyectada del mismo y mantener la solvencia económica necesaria para el desarrollo del Proyecto, de manera tal que no comprometa la responsabilidad de Alianza.
- vii. Adelantar y responder ante Alianza y a (los) Adquirente(s) por las actividades de desarrollo, construcción, diseño, comercialización obtención de licencias urbanísticas, gerencia, transferencia, constitución, de urbanizador responsable, levantamiento de gravámenes hipotecarios sobre los bienes fideicomitidos y demás aspectos de índole de responsabilidad civil, laboral, fiscal, etc., incluyendo la asunción de responsabilidad extracontractual por todos los perjuicios que se acusaren a terceros con ocasión del desarrollo del Proyecto.
- viii. Contratar bajo su propia cuenta, costo y responsabilidad: i) La persona que ejerza y cumpla con los requisitos y las funciones de supervisión técnica del Proyecto, conforme a lo dispuesto en la ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016; ii) El profesional independiente que cumpla con los requisitos establecidos en el Capítulo III Título VI de la Ley 400 de 1997 y demás normas que la modifiquen o adicionen y iii) La persona que ejerza las funciones de revisión de diseños estructurales del Proyecto, conforme a lo dispuesto en la ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016.
- ix. Garantizar, durante la vigencia del Fideicomiso Inmobiliario que la construcción del Proyecto, esté amparado por pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera que tendrá como tomador al Fideicomitente - Constructor y como beneficiario al Fideicomiso Inmobiliario y a al Acreedor Financiero, que ampare todos los riesgos de la construcción, el cumplimiento de las especificaciones y requerimientos técnicos y los riesgos descritos en el numeral 5.2.1.8 del Capítulo I, Título II de la Parte II de



- la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera; así como cumplir con las obligaciones a su cargo previstas en el artículo 8º de la Ley 1796 de 2016.
- x. Entregar y elaborar bajo su exclusiva responsabilidad técnica y jurídica, así como instruir la firma de los documentos y escrituras públicas que legalmente Alianza como vocera del Fideicomiso Inmobiliario deba firmar en desarrollo de este contrato en su condición de propietaria fiduciaria del (los) Inmueble(s), documentos en los cuales se encuentran constitución de hipotecas que respalden la financiación del Proyecto, documentos de financiación del Proyecto en los casos en que el Fideicomiso Inmobiliario sea el titular de éste, el reglamento de propiedad horizontal, constitución de urbanización según sea el caso, servidumbre, de loteo o fraccionamiento necesarias para desarrollar el Proyecto y aquellas relacionadas con la segregación de las zonas de cesión, dichas minutas deberán ser remitidos a Alianza con antelación.
- xi. Dar cumplimiento a las disposiciones previstas en la Parte I Título III Capítulo I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera y al Manual de Publicidad en Negocios Fiduciarios Inmobiliarios entregado por Alianza en esta misma fecha.
- xii. Publicar en la sala de ventas o de negocios del Fideicomitente - Constructor, (i) los afiches o carteles suministrados por Alianza en los cuales se detalla de manera sencilla el funcionamiento del Fideicomiso Inmobiliario y el papel que desempeña Alianza en ejecución del mismo, (ii) publicar al menos en tamaño original la Cartilla Informativa sobre Fiducia Inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera y al finalizar el Contrato de Fiducia retirar toda la publicidad del Proyecto en la cual se mencione a Alianza.
- xiii. Entregar y obtener constancia de recibo por parte de (los) Adquirente(s) de los siguientes documentos: (i) copia del Contrato de Fiducia, (ii) ABC de negocios fiduciarios y (iii) reglamento del Fondo.
- xiv. Certificar cada seis (6) meses a Alianza el cumplimiento a las disposiciones de publicidad señaladas en los numerales anteriores, así como entregar a Alianza por cualquier medio verificable la constancia de la entrega y recibo por parte del (los) Adquirente(s) documentos mencionados cuando así sea requerido por Alianza.
- xv. Suministrar por intermedio del Interventor o de manera directa mediante escrito firmado por el representante legal y revisor fiscal trimestralmente a Alianza y a el (los) Adquirente(s) un reporte sobre el avance de obra, el estado del Proyecto, y/o cualquier otra información o circunstancia que afecte o modifique los términos del Contrato de Fiducia. Dicha certificación servirá como medio de legalización de los anticipos entregados al Fideicomitente - Constructor, en el evento que dichos anticipos hayan sido realizados.
- xvi. Ejercer la custodia y tenencia del (los) Inmueble(s) desde el momento de la transferencia de este al Fideicomiso Inmobiliario o al Fideicomiso Lote según corresponda, hasta el momento de realizar la entrega definitiva del (los) Activo(s) Inmobiliario(s) a favor del (los) Adquirente(s) o hasta la liquidación del Fideicomiso Inmobiliario, según contrato de comodato precario que se suscribirá al momento de la transferencia del (los) Inmueble(s) al Fideicomiso Inmobiliario o Fideicomiso Lote, según corresponda. En desarrollo de lo anterior deberá:
- Oponerse a toda medida preventiva, ejecutiva o acto de terceros contra dichos bienes tomada contra el (los) Inmueble(s).
 - Impartir las instrucciones tendientes a la protección de éstos y ante la falta de éstas responder por cualquier perjuicio, demanda o reclamación que surja con ocasión de dichas medidas o actos de terceros.
 - Mantener libre de ocupantes o bienes muebles tales como semovientes el (los) Inmueble(s).
 - Responder por actos propios en contra de los bienes del Fideicomiso Inmobiliario.
- xvii. Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones de los contratistas y subcontratistas que intervengan en el desarrollo del Proyecto.



Alianza

Fiduciaria

- xviii. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, valores por cobrar a el (los) Adquirente(s) y en general toda la información financiera del Proyecto, incluido un control de la contabilidad de éste, por no ser esta una actividad del Fideicomiso Inmobiliario
- xix. Tener a disposición de Alianza, cuando sea requerida por la autoridad tributaria competente, las declaraciones tributarias de retención en la fuente y de retención en la fuente por ICA, debidamente firmadas, presentadas y pagadas, así como los soportes que acompañan la liquidación de las retenciones practicadas producto de los giros ordenados en desarrollo del objeto del presente contrato, y cuando el negocio se liquide, certificar que el fideicomiso se encuentra a paz y salvo por concepto de impuestos, dicha certificación deberá estar suscrita por el Representante Legal del Fideicomitente - Constructor y su Revisor Fiscal.
- xx. Actualizar para el cumplimiento de las Condiciones De Giro el estudio de factibilidad técnica, financiera y jurídica del Proyecto, cuando existan variaciones en la descripción del proyecto, caso en el cual se modificará el Contrato Fiduciario conforme el procedimiento previsto para tal fin.
- xxi. Radicar para el cumplimiento de las Condiciones de Giro ante Alianza los documentos que acrediten las condiciones financieras, técnicas y jurídicas descritas en la carátula como Condiciones de Giro.
- xxii. Asumir por su cuenta y riesgo exclusivo toda responsabilidad por daños, perjuicios, gastos o pérdidas que sufra Alianza o que pueda sufrir, con motivo de la ejecución del Contrato de Fiducia.
- xxiii. Atender, instruir y responder cualquier reclamación o contingencia de orden judicial, extrajudicial, administrativa, laboral, fiscal, por estabilidad de obra o calidad de esta, o por responsabilidad civil derivada de la actividad de construcción, diseño, gerencia y promoción comercial o explotación del Proyecto, aún liquidado el Fideicomiso Inmobiliario, el incumplimiento de la obligación de impartir instrucciones al respecto, lo hará responsable de cualquier perjuicio, demanda o reclamación que surja con ocasión de dichos hechos o actos de terceros.
- xxiv. Designar el abogado a quien Alianza deberá otorgar poder para que intervenga en procesos de cualquier orden (judicial, arbitral, administrativo, conciliaciones, etc.) en los cuales Alianza sea citada o deba intervenir directamente como entidad fiduciaria y/o como vocera del Fideicomiso Inmobiliario y definir la orientación que deberá darse al proceso, en desarrollo de lo anterior deberá suministrar los recursos para el pago de los honorarios, costas, gastos judiciales.
- xxv. Asumir y sustituir económica y procesalmente todos los costos y gastos que se generen para atender las reclamaciones presentadas en contra de Alianza y el Fideicomiso Inmobiliario en ejecución del Contrato de Fiducia.
- xxvi. Coordinar y adelantar las gestiones de la presentación, trámite, prorrata y subrogación de los créditos individuales que otorguen las entidades financieras vigiladas por la Superintendencia Financiera que financien el proyecto, según corresponda y aplique, así como responder frente a el (los) Adquirente(s), frente al Acreedor Financiero o acreedor hipotecario y frente a cualquier tercero por la omisión de estas obligaciones.
- xxvii. Efectuar la entrega definitiva del (los) Activo(s) Inmobiliario(s) al (los) Adquirente(s) conforme las especificaciones ofrecidas.
- xxviii. Efectuar la entrega definitiva de las obras de urbanismo, las zonas de cesión y los servicios públicos del Proyecto.
- xxix. Contratar y asumir el pago del abogado que realice el estudio de títulos del (los) Inmueble(s) que deban incrementar el Fideicomiso Inmobiliario.
- xxx. Entregar al administrador definitivo, conforme con las especificaciones ofrecidas a el (los) Adquirente(s), los bienes comunes de uso y goce general al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y transferido a el (los) Adquirente(s) un número de Activo(s) Inmobiliario(s) que represente por lo menos el cincuenta y uno (51%) por ciento de los coeficientes de copropiedad.



- xxxii. Gestionar y obtener las acometidas e instalación de servicios públicos domiciliarios para el Proyecto.
- xxxiii. Realizar el manejo de la cartera del Proyecto y remitir a Alianza por cada Activo(s) Inmobiliario(s) que se deba escriturar a el (los) Adquirente(s), el paz y salvo correspondiente a los aportes efectuados por éstos. Lo descrito anteriormente no aplicará si Alianza como vocera del Fideicomiso Inmobiliario otorga un poder al Fideicomitente - Constructor para la suscripción de las escrituras de transferencia.
- xxxiv. Presentar a Alianza, cada seis (6) meses, contados a partir del cumplimiento de las Condiciones de Giro, una certificación suscrita por el representante legal y el revisor fiscal del Fideicomitente - Constructor en la que conste que los recursos puestos a su disposición hasta ese momento han sido invertidos en su totalidad en el desarrollo del Proyecto.
- xxxv. Instruir el otorgamiento de las escrituras públicas mediante las cuales se transfiera al Título Jurídico dispuesto en la carátula de este Contrato de Fiducia a favor de (los) Adquirente(s), el (los) Activo(s) Inmobiliario(s) que les correspondan, siempre y cuando el (los) Adquirente(s) respectivo se encuentre al día con sus aportes conforme al respectivo Contrato de Adhesión.
- xxxvi. Adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de protocolizar con cada escritura pública de transferencia indicadas en el numeral anterior, la "Certificación Técnica de Ocupación" de que trata el artículo 6º de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016.
- xxxvii. Entregar a la liquidación del Fideicomiso Inmobiliario los certificados de tradición de todos y cada uno de los inmuebles que lo conformaron en donde conste que el Fideicomiso Inmobiliario ya no es titular inscrito de los mismos, siendo una causal de impedimento de liquidación del fideicomiso el incumplimiento de esta obligación, generando en consecuencia la causación a favor de Alianza la comisión fiduciaria establecida en este contrato.
- xxxviii. Remitir de manera oportuna, adecuada y completa a Alianza la información necesaria con los soportes que se requieran para realizar los registros contables correspondientes, así como para el cumplimiento de las obligaciones de entrega de información establecidas en los subnumerales 6.1.4.2.13.2.1 y 6.2.1, de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, mencionando bajo juramento cuales mejoras corresponden a la Subcuenta Componente Comercial o a la Subcuenta Componente Inmobiliario Vivienda, según aplique.
- xxxix. Abstenerse de recibir directamente o por medio de sus agentes o empleados dinero, aportes, cuotas o anticipos del (los) Adquirente(s) correspondientes a los Activo(s) Inmobiliario(s).
- x. Indicar al(los) Adquirente(s) que los Recursos deben ser consignados exclusivamente en las cuentas del Fondo, y en caso de que aplique entregar la documentación a que haya lugar.
- xii. Cumplir con las obligaciones establecidas en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.
- xiii. No efectuar ningún cambio al Contrato De Adhesión sin previo acuerdo con Alianza y los Adquirente(s).
- xiv. Instruir a Alianza en todos los eventos en que ésta se lo solicite por escrito y prestar el soporte técnico y administrativo.
- xv. Pagar la comisión Fiduciaria, los gastos y costos del presente Contrato. Los perjuicios o reclamaciones de cualquier naturaleza que pudieren causarse con ocasión del no suministro oportuno del dinero serán de única y exclusiva responsabilidad del Fideicomitente - Constructor.
- xvi. Entregar la información asociada a las políticas contables a aplicar, las cuales deben estar acordes con lo dispuesto en Circular Externa 030 de 2017 de la Superintendencia Financiera para los negocios del Grupo 3 de NIIF, o en caso de que se defina que la contabilidad del negocio debe manejarse bajo los marcos normativos de NIIF grupo 1 o Grupo 2-Pymes. En caso de no recibir políticas por parte del cliente, Alianza implementará para la ejecución del Contrato las políticas adoptadas para esta tipología del negocio.



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



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

4.2. Derechos Del Fideicomitente - Constructor.

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

4.3. Obligaciones De Alianza

- i. Abstenerse de recibir Recursos de Adquirente(s) que no hayan surtido el proceso de vinculación o que, como resultado de éste, objetivamente decida no proceder con la Vinculación sin que tal decisión genere algún tipo de responsabilidad a su cargo.
- ii. Entregar los Recursos al Fideicomitente - Constructor siempre que haya acreditado el cumplimiento integral de las Condiciones de Giro.
- iii. Recibir de los Adquirente(s) los Recursos que entreguen y administrarlos en el Fondo.
- iv. Realizar las gestiones relacionadas con el desarrollo del objeto del Contrato de Fiducia, siempre dentro de los límites de éste, y de acuerdo con las instrucciones que imparta quien ostente la calidad de Fideicomitente - Constructor para tales efectos.
- v. Llevar una contabilidad separada de los otros negocios fiduciarios y de la misma sociedad fiduciaria, con ocasión de los soportes que aporte el Fideicomitente - Constructor. Alianza proyectará la contabilidad del Contrato de Fiducia conforme los reportes que le sean entregados por el Fideicomitente - Constructor cuando sean requeridos, de acuerdo con las operaciones que se realicen en desarrollo del Contrato de Fiducia.
- vi. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses contados a partir de la celebración del presente Contrato de Fiducia, así como presentar la rendición final de cuentas al Fideicomitente - Constructor. Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada al correo electrónico suministrado por el Fideicomitente - Constructor en el presente Contrato de Fiducia, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del corte que se está informando.
- vii. Aplicar la debida reserva de los datos, archivos e información que reciba para los fines del presente Contrato de Fiducia, conforme las normas de protección de datos personales.
- viii. Acatar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares para la gestión de los riesgos asociados al presente Contrato de Fiducia.
- ix. Informar a el (los) Adquirente(s) y al Fideicomitente - Constructor del cumplimiento de las Condiciones De Giro y de la puesta a disposición de los Recursos a favor Fideicomitente - Constructor.
- x. Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario, respecto de los bienes que forman parte del Fideicomiso Inmobiliario, en cuanto sea informada por el Fideicomitente - Constructor de los hechos o actos de terceros que





originen la exigencia de tal ejercicio, todo sujeto a las instrucciones que al respecto imparta el Fideicomitente - Constructor sobre de las acciones que deba adelantar como vocera del Fideicomiso Inmobiliario.

- xi. Contratar, conforme a las instrucciones que imparta el Fideicomitente - Constructor, los expertos que se requieran para defender o representar los intereses del Fideicomiso Inmobiliario.
- xii. Pedir instrucciones al Fideicomitente - Constructor cuando en la ejecución del Contrato de Fiducia se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales.
- xiii. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando se tengan fundadas dudas sobre la naturaleza y alcance de sus facultades y obligaciones o cuando deba apartarse de las autorizaciones contenidas en este Contrato de Fiducia, o cuando las circunstancias así lo exijan.
- xiv. Informar al Fideicomitente - Constructor las circunstancias que surjan al momento de la ejecución del Contrato de Fiducia y que sean conocidas por ella, que puedan incidir de manera desfavorable en el desarrollo de este, con independencia de la ejecución del Proyecto.
- xv. Invertir, durante toda la vigencia del Contrato de Fiducia las sumas entregadas por el (los) Adquirente(s) y las sumas de dinero del Fideicomiso Inmobiliario en los términos y condiciones establecidos en los Fondos administrados por Alianza,
- xvi. Realizar una capacitación a los funcionarios del Fideicomitente - Constructor encargados de realizar la preventa del Proyecto, con el fin de explicar el diligenciamiento de los documentos correspondientes y el manejo de las tarjetas de recaudo de las cuotas de separación de cada unidad del Proyecto por parte del (los) Adquirente(s), para su consignación directamente en Bancos o a través de los medios virtuales o electrónicos habilitados por Alianza para tal fin, previo proceso de vinculación.
- xvii. Informar al (los) Adquirente(s) y Acreedor Financiero, en caso de que aplique, acerca de la terminación del Contrato de Fiducia por causas contractuales o legales y proceder a la liquidación del Contrato de Fiducia y a la restitución de los bienes entregados, según corresponda, conforme a lo establecido en el Contrato de Fiducia.
- xviii. Evaluar, valorar y verificar el cumplimiento de las Condiciones de Giro conforme lo previsto en el Contrato Fiduciario.
- xix. Las demás obligaciones necesarias para dar cumplimiento al objeto contractual estipulado.

4.4. Derechos De Alianza

- i. Cobrar la comisión fiduciaria establecida a su favor.
- ii. Descontar automáticamente de los recursos fideicomitidos, todos los costos, gastos y pagos, necesarios para el cumplimiento del objeto del Contrato de Fiducia y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo, defensa y terminación o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que su remuneración.
- iii. Oponerse al ingreso de terceros, bien sea en calidad de Beneficiario, Fideicomitente - Constructor, inversionista o cualquier otra calidad, y el derecho a verificar la procedencia y el origen de los fondos que reciba bajo el presente Contrato.
- iv. Renunciar a su gestión en los términos señalados en el artículo 1232 del Código de Comercio.
- v. Solicitar cuando lo considere necesario, al Fideicomitente - Constructor y/o Adquirente(s) la información que considere pertinente para lograr la vinculación y conocimiento del cliente conforme las normas vigentes y procedimientos y políticas de Alianza, así como para llevar a cabo el intercambio de información tributaria con aquellos países con los cuales el Gobierno de Colombia tenga convenios vigentes.





- vi. Abstenerse de realizar gestión alguna relacionada con el desarrollo del presente Contrato de Fiducia si al momento en que sea solicitada se está en mora en la cancelación de la comisión fiduciaria a que tiene derecho.
 - vii. Objeter la vinculación de cesionarios mediante comunicación escrita en dicho sentido dirigida al cedente, sin que para ello se requiera motivación alguna.
 - viii. Solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones a los textos de minutos y documentos legales que le sean enviados para su firma.
 - ix. Oponerse cuando así lo considere, a la solicitud de suscripción y de realización de peticiones legales ante las autoridades competentes cuando la ley permita su trámite por parte del Fideicomitente - Constructor.
5. **Entrega de Recursos al Fideicomitente - Constructor** Alianza entregará al Fideicomitente - Constructor los Recursos que integren el Contrato de Fiducia con destino al desarrollo del Proyecto, siempre y cuando; (i) se hubieren cumplido las Condiciones De Giro para la única etapa del Proyecto y (ii) hayan transcurrido quince (15) días hábiles después de la fecha de radicación necesaria para desarrollar actividades de anuncio y enajenación del proyecto.
6. **Cuándo Procede La Devolución De Recursos.** Procederá la devolución (a) por la no acreditación de las Condiciones de Giro dentro del término de duración de la Fase Pre - Constructiva de la única etapa del Proyecto; (b) por desistimiento de (los) Adquirente(s); (c) por desistimiento del Fideicomitente - Constructor al (los) Adquirente(s) y (d) por incumplimiento del Fideicomitente - Constructor o de (los) Adquirente(s) a las obligaciones adquiridas mediante los Contratos de Adhesión.

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

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



desde la fecha de radicación por parte del Fideicomitente - Constructor del correspondiente desistimiento ante Alianza

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

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

La Fase – Preconstructiva tendrá una duración igual al plazo indicado en la caratula para la acreditación de las Condiciones de Giro de la única etapa del Proyecto. La Fase – Constructiva tendrá una duración igual al plazo indicado en la caratula. Dichos plazos podrán ser prorrogados por una (1) sola vez por el mismo tiempo, sin que su plazo posterior sea superior al inicialmente pactado.

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

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

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

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

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





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

10. **Remuneración.** Alianza recibirá como remuneración por su gestión, la siguiente comisión:
 - 10.1. Una suma equivalente a UN MILLON DE PESOS MONEDA CORRIENTE (Col\$1.00.000.000) más IVA por concepto de las labores de estructuración del encargo fiduciario, pagadera a la firma de este Contrato.
 - 10.2. **Durante la Fase Pre-Constructiva.** Desde el momento de la constitución del Fideicomiso Inmobiliario y hasta la fecha de cumplimiento de las Condiciones de Giro del Proyecto, se cobrará una comisión equivalente a uno punto cinco (1.50) salarios mínimos legales mensuales vigentes más IVA, pagadera por mes o fracción.
 - 10.3. **Durante la Fase Constructiva:** Con posterioridad a la fecha de cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO se cobrará una comisión pagadera en veinticuatro (24) cuotas mensuales de dos millones cuatrocientos cincuenta y tres mil ciento sesenta y seis pesos (\$2.453.166) más IVA cada una. Esta comisión cubre hasta cincuenta (50) giros mensuales, cada pago adicional tendrá un costo de diecisésis mil pesos (\$16.000).
 - 10.4. Por los recursos invertidos en el Fondo la remuneración prevista en el Reglamento del mismo.
 - 10.5. Una suma de cuatro mil pesos (\$4.000.00) por cada tarjeta adicional a los Activo(s) Inmobiliario(s).
 - 10.6. Por cada documento legal adicional a lo pactado, que elabore, revise o suscriba Alianza, diferente del contrato fiduciario, se cobrará una suma equivalente a un (1) salario mínimo mensual legal vigente.
 - 10.7. La suscripción del contrato de cesión, por medio del cual Alianza cede su posición contractual de fiduciaria, a otra sociedad fiduciaria, causará una comisión a favor de la fiduciaria equivalente a seis (6) salarios mínimos legales mensuales vigentes. Es entendido que la FIDUCIARIA continuará prestando su servicio y devengando la comisión fiduciaria hasta la fecha en que asuma su gestión el nuevo administrador fiduciario.
 - 10.8. En la etapa de liquidación y, pasados dos (2) meses desde la última comisión de la Fase Constructiva se pagará una comisión equivalente a un (1) salario mínimo mensual legal vigente.

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

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

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

El Contrato contiene una obligación expresa, clara y exigible a favor de Alianza y a cargo del Fideicomitente - Constructor, por lo que el presente documento presta mérito ejecutivo respecto de las comisiones fiduciarias, costos y gastos del Fideicomiso. Para el cobro





bastará la certificación suscrita por el representante legal de Alianza y su revisor fiscal o contador, en la que consten las sumas adeudadas, las cuales se causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la ley, no es necesario requerimiento judicial o prejudicial para hacer exigible el presente Contrato Fiduciario, al que renuncian expresamente las Partes, así como a cualquier comunicación, notificación, autenticación o reconocimiento alguno. El valor del presente Contrato de Fiducia es el correspondiente a la comisión fiduciaria.

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

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

16. **Liquidación.** Correspondrá al procedimiento que seguirá Alianza en el documento denominado "Definiciones y Estipulaciones tipo del del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión", el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato de Fiducia y se encuentra publicado en la página web de Alianza, www.alianza.com.co
17. **Cesión del Contrato.** El presente Contrato de Fiducia se suscribe en atención a la calidad de las Partes y, por tanto, solo podrá cederse si se cuenta con previa aprobación escrita de la parte cedida, del (los) Adquirente(s) y requerirán la aprobación del Acreedor Financiero





mientras subsistan saldos insoluto del crédito constructor otorgado Fideicomiso Inmobiliario para el desarrollo del Proyecto.

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

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

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

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

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

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

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

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





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

20. **Nulidad Parcial.** Si cualquier disposición de este Contrato fuese prohibida, resultare nula, ineficaz o no pudiere hacerse exigible de conformidad con las leyes de la República de Colombia, las demás estipulaciones contenidas en el presente documento le sobrevirirán con sus plenos efectos vinculantes y obligatorios para el Fideicomitente - Constructor, el (los) Adquirente(s) y Alianza, a menos que la disposición prohibida, nula, ineficaz o inexigible fuese esencial al propio Contrato de Fiducia de manera que la interpretación o cumplimiento del mismo en ausencia de tal disposición no fuese posible.
21. **Solución de Controversias.** En caso de que surjan diferencias entre las Partes por razón o con ocasión del presente negocio jurídico, podrán ser resueltas por ellas a través de cualquier mecanismo dispuesto en la Ley 2220 de 2022 y en todo caso, en cualquier momento podrán acudir a la justicia ordinaria colombiana.
22. **Manejo de Datos Personales.** De conformidad con lo establecido en la Ley 1266 de 2008, así como las normas que las modifiquen, sustituyan y/o deroguen, Alianza cuenta con política para el Tratamiento de los Datos Personales y en consecuencia, todo dato personal será tratado de conformidad con la política indicada, la cual se encuentra publicada en www.alianza.com.co. El Fideicomitente - Constructor, con la suscripción de este Contrato Fiduciario, autoriza a Alianza a recolectar, registrar, procesar, difundir, compilar, y a actualizar, los datos o información suministrada con ocasión del presente Contrato Fiduciario, sin vulnerar la obligación de confidencialidad prevista en este Contrato Fiduciario.

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

23. **Declaraciones.** Mediante la suscripción de este Contrato Fiduciario, el Fideicomitente - Constructor declara:
 - a. Al momento de realizar el aporte del Inmueble al presente Contrato Fiduciario o en el Fideicomiso Lote realizará las gestiones necesarias para que Alianza cuente con un estudio de títulos que sea acorde con la política de estudio de títulos dispuesta por la Fiduciaria, los plazos serán contados a partir de la fecha constitución del presente Fideicomiso Inmobiliario en el cual consta a) que la cadena de tradición de los inmuebles no presenten problemas de carácter legal que puedan obstaculizar o impedir el traspaso de la propiedad de los Activo(s) Inmobiliario(s) al (los) Adquirente(s) y b) que el estudio de títulos se elaboró en atención a las disposiciones legales aplicando criterios objetivos para el desarrollo del Proyecto.
 - b. Que durante la etapa precontractual y hasta el perfeccionamiento del Contrato Fiduciario, recibió la información suficiente por parte de Alianza, sobre los riesgos e implicaciones del esquema fiduciario que se desarrolla y ejecuta por medio del Contrato Fiduciario, limitaciones técnicas y aspectos inherentes a los bienes y servicios que hacen parte del objeto del Contrato de Fiducia y del alcance de la labor encomendada a Alianza, así como las dificultades o imprevistos que pueden ocurrir en la ejecución del Contrato Fiduciario,





información que comprende tanto la etapa precontractual, como la contractual y post contractual, y ante la claridad y suficiencia de la información ha decidido contratar bajo los parámetros determinados en este documento.

- c. Que cuenta con: (i) Solvencia económica y que la transferencia de los bienes que ingresen al Fideicomiso Inmobiliario se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de su celebración; (ii) Es una persona jurídica debidamente constituida, activa y actualmente existente bajo las leyes de su respectiva jurisdicción de constitución; (iii) La facultad, la capacidad técnica, administrativa y financiera acorde con la magnitud del Proyecto que desarrollará, así como con la capacidad corporativa y el derecho legal de ser propietario de sus bienes, para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad y que se propone(n) adelantar, cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente Contrato Fiduciario, por lo cual declara y garantiza que es propietario y titular pleno de los activos que son transferidos por él a título de fiducia mercantil irrevocable, y que los mismos se hallan libres de cualquier gravamen o limitación de dominio que afecte su utilización para los fines propios del objeto del presente Contrato Fiduciario.
- d. Que a la fecha está(n) cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que lo obliguen o que vinculen sus bienes o afecten su situación financiera y hará(n) su mejor esfuerzo como un buen hombre de negocios para evitar cualquier tipo de incumplimiento.
- e. Que no tiene conocimiento de demandas o procedimientos pendientes ante cualquier autoridad judicial o gubernamental o arbitral que puedan afectar el desarrollo del Proyecto.
- f. Que ha(n) evaluado y llegado a la conclusión que en desarrollo del Fideicomiso Inmobiliario no hay lugar a situaciones que puedan llevar a posibles conflictos de interés. Sin embargo, acuerdan que, en caso de presentarse tales situaciones, se revelarán y administrarán ante los órganos correspondientes.
- g. Que no ha celebrado contratos sobre el (los) Activo(s) Inmobiliario(s) del Proyecto, ni ha recibido dinero por tales conceptos y en caso de haberlos recibido de manera anterior, procederá a declarar de manera conjunta con el (los) Adquirente(s) los valores recibidos y certificar su inversión en el Proyecto.
- h. Que conforme se dispone en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, es entendido que Alianza procederá conforme se indica en el Capítulo 1 del Título II de la Parte II, subnumerales 5.2.1.3., 5.2.1.4 y 5.2.1.6., por lo cual el Fideicomitente - Constructor hizo entrega a Alianza del punto de equilibrio conforme al estudio de viabilidad proyectado por él mismo y que a la fecha, cuenta con la necesaria solvencia en dichos ámbitos y por lo mismo no compromete la responsabilidad de Alianza.
- i. Que conoce y acepta que Alianza no es constructor, gerente de proyecto, promotor, vendedor, o interventor, ni participa en manera alguna en el desarrollo del Proyecto, y que, como consecuencia de ello, tiene a su cargo los aspectos, técnicos, administrativos, presupuestales, financieros, gerenciales del Proyecto, así como la comercialización, promoción, construcción, interventoría, gerencia, la verificación del flujo de caja o nivel de ventas, costos de los Activo(s) Inmobiliario(s). Lo anterior, por cuanto frente al Proyecto es el promotor, Fideicomitente - Constructor, comercializador, vendedor, responsable del avance, estabilidad y calidad, terminación de la obra y responsable de plazos de entrega.
- j. El Fideicomitente - Constructor, para proyectos de vivienda, en su condición de desarrollador y constructor, es responsable exclusivo ante el (los) Adquirente(s) por el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la Ley 1796 de 2016 y la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio y sus modificaciones, durante el periodo en el cual debe cumplirse con el amparo de perjuicios patrimoniales de que trata la Ley antes mencionada. Corresponde al Fideicomitente - Constructor amparar los perjuicios patrimoniales a que haya lugar en los términos que establezcan las disposiciones antes mencionadas.
- k. Que el responsable de la construcción del Proyecto es el Fideicomitente - Constructor.





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



24. **Desarrollo Constructivo.** El Proyecto se desarrollará por medio del Fideicomiso Inmobiliario en 3 Fases: (i) Fase Pre-Constructiva; (ii) Fase Constructiva y (iii) Fase Post-Constructiva.

25. **Procedimiento Operativo de Pagos.** Durante la Fase Constructiva Alianza pondrá a disposición del Constructor los Recursos junto con sus rendimientos, con la finalidad de que este los destine a la atención de la totalidad de los costos y gastos del Proyecto. Las solicitudes de giro deberán contar previo visto bueno del Interventor. Los recursos serán entregados al Fideicomitente - Constructor o a los terceros que éste indique según lo que indique la instrucción de giro, la cual será aplicada de acuerdo a los niveles de servicio de Alianza o dos días hábiles después de la fecha de la aprobación final en el portal, y en todo caso no antes de los quince (15) días siguientes a la radicación de los documentos necesarios para anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación del Proyecto, ante la autoridad competente. Para éstos fines el Fideicomitente - Constructor deberá:

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

Agotado dicho procedimiento Alianza procederá a verificar:

- a. Autorizaciones y soportes: Los requisitos consistirán en elementos como las firmas registradas.
- b. Verificación de los datos de la orden de pago: Se verificará los datos que se incluyen en la orden de pago tales como los siguientes: a) Nombre del beneficiario del pago. b) Identificación de éste. c) Concepto. d) Monto del pago. Las solicitudes de pago deben estar debidamente soportadas.
- c. Verificación de la existencia de recursos en el Fideicomiso Inmobiliario y si aplica el control de permanencia aportes en los FICs para efectuar los pagos ordenados.

Sí no hay recursos para realizar los pagos ordenados, si se requiere corrección o información adicional, éstos no serán efectuados y así será informado al Fideicomitente - Constructor.

NOTA: Alianza no realizará pagos sobre canje ni en sobregiro, es decir, solo girará los fondos disponibles. Por tal motivo, la entrega de los dineros necesarios para cubrir un pago, en el evento de realizarse mediante consignación de cheques, deberá efectuarse por lo menos con tres (3) días hábiles de anticipación al día en que Alianza deba realizar el pago respectivo.

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

Los giros serán realizados por cuenta del Fideicomitente - Constructor, de allí, que sea este último en su calidad de pagador, el único responsable de realizar la respectiva retención en la fuente según normas legales vigentes.

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





Durante la Fase Pre-constructiva será Beneficiarios el Fideicomitente – Constructor y el Fideicomitente Aportante de Tierra-Promotor, respecto de los activos aportados por el durante dicha fase.

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

Así mismo será Beneficiario el Fideicomitente – Constructor y el Fideicomitente Aportante de Tierra-Promotor al momento de liquidar la Fase Constructiva y el Fideicomiso Inmobiliario, siempre y cuando se hayan atendido los Costos y Gastos, y se haya hecho entrega de los beneficiarios pactados en este Contrato de Fiducia. Estos beneficios estarán representados en las Excedentes, Rentas o Utilidades del Proyecto, en el momento de liquidarse la Fase Constructiva.

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

- 27.1. Suscribir la documentación y solicitudes de trámites que legalmente le correspondan en su condición de propietario fiduciario, y que se requieran para el desarrollo del Proyecto, documentos en los cuales se encuentran constitución de hipotecas que respalden la financiación del Proyecto, documentos de financiación del Proyecto en los casos en que el Fideicomiso Inmobiliario sea el titular de éste, el reglamento de propiedad horizontal, constitución de urbanización según sea el caso, servidumbre, y de loteo o fraccionamiento necesarias para desarrollar el Proyecto y aquellas relacionadas con la segregación de las zonas de cesión, en los casos en que el Fideicomitente - Constructor no pueda suscribirlos directamente, según lo establecido en el decreto 1469 de 2010 que derogó parcialmente el Decreto 564 del 2006, excepto los artículos 122 a 131 o la normatividad que se encuentre vigente expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o la autoridad competente, y demás que las modifiquen o adicionen.
- 27.2. Recibir con destino al Fideicomiso Inmobiliario los recursos provenientes del crédito constructor que el Fideicomitente - Constructor obtenga o trámite para el desarrollo del Proyecto, y registrar dicho ingreso dentro de la contabilidad del Patrimonio Autónomo. Sin perjuicio del registro de dicho ingreso Alianza podrá autorizar el giro directo de los recursos de crédito del Acreedor Financiero al Fideicomitente - Constructor, por razones de eficiencia y costos.
- 27.3. Realizar con cargo y hasta la concurrencia de los recursos del Fideicomiso Inmobiliario y una vez cumplidas las Condiciones de Giro los pagos que instruya el Fideicomitente – Constructor, en el siguiente orden de prelación, pagos que se efectuaran de manera preferente al reconocimiento de beneficios o excedentes:
 - a) Comisiones fiduciarias, Costos y Gastos del Fideicomiso Inmobiliario.
 - b) Giros ordenados para el desarrollo del Proyecto.
 - c) Obligaciones a favor de la entidad financiera que hubiere otorgado los créditos para el desarrollo del Proyecto cuando sea del caso.
 - e) Pago de beneficios o excedentes de conformidad con lo previsto en el presente Contrato de Fiducia.
- 27.4. De acuerdo con las instrucciones impartidas por el Fideicomitente – Constructor, otorgar las escrituras mediante las cuales se transfiera al Titulo Jurídico dispuesto en este Contrato de Fiducia a favor del (los) Adquiriente(s) del (los) Activo(s) Inmobiliario(s) siempre y cuando el (los) Adquiriente(s) respectivo se encuentre al dia con sus aportes conforme al



respectivo Contrato de Adhesión. En dichas escrituras Alianza dejará constancia de las obligaciones de saneamiento a cargo del Fideicomitente – Constructor, así como en cualquier otra escritura pública mediante la cual se transfieran los bienes fideicomitidos.

- 27.5. Conforme las disposiciones de la Superintendencia Financiera de Colombia (Circular Externa 30 de 2017), los ingresos obtenidos por la enajenación de los Activo(s) Inmobiliario(s) resultantes del Proyecto serán registrados en el Fideicomiso Inmobiliario, una vez se haya suscrito la escritura pública de transferencia por parte del Fideicomiso Inmobiliario respecto del correspondiente Activo(s) Inmobiliario(s) a favor de los (los) Adquiriente(s).
- 27.6. Aperturar una inversión en el Fondo a nombre del (los) Adquiriente(s) a la cual serán trasladados los recursos correspondientes al saldo existente a su favor como consecuencia de la liquidación del Fideicomiso Inmobiliario, bien por el no cumplimiento de las Condiciones de Giro o por el desistimiento del (los) Adquiriente(s), respecto de los cuales haya transcurrido un (1) mes desde la fecha en que el (los) Adquiriente(s) haya manifestado su voluntad de desistimiento o que la Alianza le haya informado a del (los) Adquiriente(s) sobre el no cumplimiento de las Condiciones De Giro, sin que el respectivo Adquiriente(s) le haya informado a Alianza la cuenta bancaria a la cual debe consignar los recursos que le correspondan.
- 27.7. Certifique por parte del Contador Público y/o Revisor Fiscal de Alianza, en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 24 del Decreto Reglamentario 2755 de 2003, con la constancia del valor de las utilidades obtenidas durante el respectivo ejercicio gravable, por concepto de la enajenación de los Activo(s) Inmobiliario(s)resultantes del desarrollo del Proyecto de Vivienda de Interés Social, cuando la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN lo solicite.

Excedentes, Renta o Utilidades: Los excedentes que puedan producir los bienes fideicomitidos o los que puedan resultar en el Fideicomiso Inmobiliario al momento de la liquidación de la Fase Constructiva de del Proyecto, serán para el Fideicomitente – Constructor y el Fideicomitente Aportante de Tierra-Promotor, después de pagar los pasivos del Fideicomiso Inmobiliario, de levantar los gravámenes que pesen sobre los bienes del Fideicomiso Inmobiliario y haber cancelado la remuneración y los demás Costos y Gastos del Fideicomiso Inmobiliario y haber hecho las transferencias a que hubiere lugar a el (los) Adquiriente(s).

28. **Interventoria:** El Proyecto tendrá un Interventor de carácter técnico y administrativo designado por el Fideicomitente – Constructor que cumpla con las condiciones mínimas establecidas el Decreto 2090 de 1.989, y que cumpla las funciones de supervisor técnico en los términos establecidos en la Ley 400 de 1997 y la Ley 1796 de 2016. El interventor será independiente del Fideicomitente – Constructor, por lo que no podrá ser empleado, socio, accionista, controlada, controlante, matriz o subordinada o tener parentesco en hasta el cuarto grado de consanguinidad o primero civil o primero de afinidad u ostentar la calidad de compañero permanente o sus representantes legales del Fideicomitente – Constructor, o encontrarse inmerso en cualquiera de los supuestos de que trata el parágrafo segundo del artículo 44 de la Ley 964 de 2005, o en situaciones de conflicto de interés, todo lo cual será certificado por el Interventor ante Alianza bajo la gravedad de juramento. La designación de dicho Interventor es necesaria para acreditar el cumplimiento de las Condiciones De Giro. Alianza se reserva la facultad de objecar al Interventor por agotamiento al procedimiento de vinculación o conocimiento del cliente; y/o por experiencias negativas en anteriores proyectos inmobiliarios desarrollados mediante esquemas fiduciarios administrados por Alianza, o por no acreditarse la idoneidad para ejercer dicha función.





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

a. Definiciones y Estipulaciones tipo del del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión.

b. Anexo Contrato Para La Utilización Del Servicio De Alianza En Línea

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

El Contrato se suscribe manuscritamente/digital/electrónicamente a los trece (13) días del mes de septiembre de dos mil veintitrés (2023).

La Fiduciaria,

JUAN CARLOS CASTILLA MARTÍNEZ
Representante Legal
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

Fideicomitente – Constructor,

YESID ERNESTO RESTREPO CHEBAIR
Gerente
RESTREPO CHEBAIR CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A.S

Fideicomiso Aportante de Tierra y Promotor,

ALEJANDRO RESTREPO GUZMAN
Gerente General
INVERKORE S.A.S



HOJA DE FIRMANTES

NOMBRE / EMAIL	TEL / FECHA	OTP	AUDIO / HASH
YESID ERNESTO RESTREPO CHEBAIR ernesto.restrepo@rchconstructores.com	+57 3102397989		c92f25b7-6a88-403a-812e-8dbb2a640bed.wav
ALEJANDRO RESTREPO GUZMAN alejandro.restrepo@rchconstructores.com	+57 3134949133	2282	0286A66F7AECD4C0E91941B7A70FA991B00129C
JUAN CARLOS CASTILLA jcastilla@alianza.com.co	+57 3160514567	7195	388e7887-f043-4e22-88dc-87be85c7b1f8.wav
	14-September-2023 16:24:52		779F45B5710B83B96D511DCEFF29E00BFAFBCC89F
	14-September-2023 14:04:25	4178	78fe95bd-4ef2-460d-b216-a429a7bffd01e.wav
			929EA406ECA96C34BEFC98883737B4D00270D722



ESCANEAR EL CÓDIGO QR
PARA VERIFICAR LA FIRMA
ELECTRÓNICA

51

Registro evidencia digital

CONTRATO FID KORE

Creado por: María Helena García Arenas (mhgarcia@alianza.com.co)
Fecha creación: 14/September/2023 12:11:10
País: Colombia
Móvil - Fijo: 57 3222255223
Id Transacción: 0b60349e-4476-4379-8fca-52bb825c6390

Detalle de la evidencia digital

1. María Helena García Arenas (mhgarcia@alianza.com.co) ha creado el documento con nombre CONTRATO FID KORE. 14/September/2023 12:11:10
2. El documento se ha enviado por correo electrónico a JUAN CARLOS CASTILLA (jcastilla@alianza.com.co) para su firma. 14/September/2023 12:11:10
3. El documento se ha enviado por correo electrónico a YESID ERNESTO RESTREPO CHEBAIR (ernesto.restrepo@rchconstructores.com) para su firma. 14/September/2023 12:11:12
4. El documento se ha enviado por correo electrónico a ALEJANDRO RESTREPO GUZMAN (alejandro.restrepo@rchconstructores.com) para su firma. 14/September/2023 12:11:13
5. Firmante JUAN CARLOS CASTILLA (jcastilla@alianza.com.co) revisa sus datos personales y avanza a FIRMAR. 14/September/2023 14:03:49 - Dirección IP: 186.102.46.106
6. Firmante JUAN CARLOS CASTILLA (jcastilla@alianza.com.co) termina proceso de FIRMA en forma exitosa con código de validación: 4178 (+573160514567). 14/September/2023 14:04:29
7. Firmante ALEJANDRO RESTREPO GUZMAN (alejandro.restrepo@rchconstructores.com) acepta acuerdo de comunicaciones y contenido del documento a firmar. 14/September/2023 16:24:12
8. Firmante ALEJANDRO RESTREPO GUZMAN (alejandro.restrepo@rchconstructores.com) revisa sus datos personales y avanza a FIRMAR. 14/September/2023 16:24:16 - Dirección IP: 186.31.18.34
9. Firmante ALEJANDRO RESTREPO GUZMAN (alejandro.restrepo@rchconstructores.com) termina proceso de FIRMA en forma exitosa con código de validación: 7195 (+573134949133). 14/September/2023 16:24:55
10. Firmante YESID ERNESTO RESTREPO CHEBAIR (ernesto.restrepo@rchconstructores.com) visualiza el email y da clic al enlace de firme (AQUÍ). 14/September/2023 16:52:15
11. Firmante YESID ERNESTO RESTREPO CHEBAIR (ernesto.restrepo@rchconstructores.com) revisa sus datos personales y avanza a FIRMAR. 14/September/2023 16:52:52 - Dirección IP: 186.31.18.34

Detalle de la evidencia digital

12. Firmante YESID ERNESTO RESTREPO CHEBAIR (ernesto.restrepo@rchconstructores.com) termina proceso de FIRMA en forma exitosa con código de validación: 2282 (+573102397989).
14/Sentember/2023 16:53:38

**CONTRATO DE CESIÓN DE DERECHOS FIDUCIARIOS Y DE BENEFICIO
FIDEICOMISO KORE**

Entre los suscritos, **YESID ERNESTO RESTREPO CHEBAIR** identificado con cédula número 79.152.604 mayor de edad, quien, en su calidad de gerente, actúa en nombre y representación legal de **INVERDECA SAS**, con NIT 900.403.517-0, sociedad comercial legalmente constituida Documento Privado del 21 de diciembre de 2010 de Asamblea de Accionistas, inscrito en esta Cámara de Comercio el 27 de diciembre de 2010, con el No. 01439952 del Libro IX, todo lo cual consta en Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., sociedad que en adelante y para todos los efectos del presente contrato se denominará **EL CEDENTE** por una parte y por la otra la sociedad **INVERKORE S.A.S.** con NIT 901.665.070-8, representada por **ALEJANDRO RESTREPO GUZMAN** identificado con cédula número 1.020.824.797 quién actúa en su condición de Gerente General y por ende representante legal, quien en adelante y para todos los efectos del presente contrato se denominará **EL CESIONARIO** se celebra el contrato de cesión de derechos fiduciarios y de beneficio que se regula por las siguientes cláusulas, y en lo no establecido en ellas por las normas legales que regulen la materia:

PRIMERA OBJETO: EL CEDENTE cede en favor DE EL CESIONARIO el cien por ciento (100%) correspondiente a su participación de los derechos fiduciarios y de beneficio, así como las obligaciones correlativas a dichos derechos, todos derivados de su condición de FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO dentro del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO KORE**. Es decir, mediante el presente documento se cede el 100% de la posición contractual que ostenta el Cedente dentro del contrato de fiducia.

SEGUNDA: De acuerdo con la cesión efectuada, el porcentaje de participación en el fideicomiso o patrimonio autónomo queda de la siguiente manera:

NOMBRE(S)	PORCENTAJE(S) FINAL
INVERKORE S.A.S.	100 %

TERCERA: EL CESIONARIO manifiesta que conoce y acepta el contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO KORE del cual se derivan los derechos fiduciarios y las obligaciones correlativas a ellos, que se le ceden en virtud de este acuerdo de cesión.

CUARTA: EL CESIONARIO manifiesta que conoce y acepta el estado del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO KORE, así como las cuentas del mismo.

QUINTA: Las partes de común acuerdo manifiestan que no reconocerán validez a estipulaciones verbales relacionadas con el presente contrato, el cual constituye un acuerdo total y completo que deja sin efecto cualquier otro verbal o escrito celebrado entre las partes con anterioridad.

SEXTA: EL CESIONARIO en esta misma fecha otorga en favor de la FIDUCIARIA un pagaré con espacios en blanco, para que ALIANZA lo llene según las instrucciones que el otorgante dará y en las cuales se preverá que el valor del pagaré será por el total de las sumas que el suscriptor haya debido entregar al fideicomiso en razón de las obligaciones contraídas en virtud del contrato de fiducia que dio origen al FIDEICOMISO KORE por concepto de las comisiones fiduciarias.

SÉPTIMA: La presente cesión se hace en virtud de una emisión de acciones de la sociedad INVERKORE S.A.S., sometida al artículo 319 del Estatuto Tributario. **EL CEDENTE** como **EL CESIONARIO**, expresamente manifiestan que, por acogerse las partes al tratamiento de dicho artículo, para la sociedad receptora, el costo fiscal de los bienes aportados será el mismo que tenían **EL CEDENTE**. Así mismo, que las acciones que **EL CEDENTE** recibe tendrán el mismo costo fiscal de los bienes objeto de aporte, de lo cual se deja constancia en el presente documento de cesión, atendiendo las exigencias del mismo artículo 319 del Estatuto Tributario. Sin perjuicio de lo antes mencionado **EL CEDENTE** y/o la sociedad receptora podrán renunciar bajo documento privado si así lo desean a acogerse al tratamiento previsto en el artículo 319 del Estatuto Tributario.

OCTAVA: EL CESIONARIO manifiesta que conoce y acepta que la responsabilidad que adquiere la FIDUCIARIA es de medio y no de resultado y, por lo tanto, responderá hasta por la culpa leve en el desarrollo de su gestión conforme a la definición que de ésta trae el inciso segundo del artículo 63 del Código Civil.

NOVENA: Que la presente cesión produce efectos una vez haya sido registrada por parte de ALIANZA FIDUCIARIA A.S. como vocera del FIDEICOMISO KORE.

DÉCIMA: Los gastos que se causen con ocasión de la presente cesión serán cancelados por **EL CEDENTE**.

DÉCIMA PRIMERA: A efectos de enviar las rendiciones de cuentas del fideicomiso, EL CESIONARIO, manifiesta que la dirección de correo electrónico para el recibido de las mismas es; financiera@rchconstructores.com; de igual forma EL CESIONARIO, se obligan a mantener actualizada dicha información.

DÉCIMA SEGUNDA: Para todos los efectos del presente contrato, las partes recibirán notificaciones en la ciudad de Bogotá en las siguientes direcciones:

CEDENTE: Carrera 7 No. 127 – 48, Centro Empresarial 128 Oficina 701

CESIONARIO: Carrera 7 No. 127 – 48, Centro Empresarial 128 Oficina 701

DÉCIMA TERCERA: EL CESIONARIO autoriza a ALIANZA o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor a reportar, procesar, solicitar y divulgar a TransUnion S.A., o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como cliente de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, frente al cumplimiento de sus obligaciones., de conformidad con lo establecido en el contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO

Suscrito en la ciudad de Bogotá a los diecinueve (19) días del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022)

EL CEDENTE

YESID ERNESTO RESTREPO CHEBAIR

C.C 79.152.604

INVERDECA S.A.S

NIT. 900.403.517-0

EL CESIONARIO

ALEJANDRO RESTREPO GUZMAN
C.C. 1.020.824.797
INVERKORE S.A.S.
NIT.901.665.070-8

Suscribe el presente documento **FRANCISCO JOSÉ SCHWITZER SABOGAL**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 93.389.382 de Ibagué, en su calidad de representante legal y por ende en nombre y representación legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad que actúa como vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO KORE**, en señal de darse por notificado de la cesión que por este contrato se efectúa.



FRANCISCO JOSÉ SCHWITZER SABOGAL
Representante Legal
ALIANZA FIDUCIARIA S.A. (vocera y administradora del FIDEICOMISO KORE)
NIT. 830.053.812-2.

Parqueo Lote.

Digitally signed by ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
Date: 2022.08.03 10:52:17 -05:00
Reason: Evidencia Sign



ACUERDO PARA USO DE LA FIRMA ELECTRÓNICA

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

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

Consideraciones:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO KORE**

Entre los suscritos a saber:

- I. **YESID ERNESTO RESTREPO CHEBAIR**, quien dijo ser mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.152.604, quien, en su calidad de Representante Legal, actúa en nombre y representación de **INVERDECA S.A.S.**, sociedad identificada con NIT. 900.403.517-0, sociedad legalmente constituida mediante Documento Privado del 21 de diciembre de 2010 de Asamblea de Accionistas, inscrito en esta Cámara de Comercio el 27 de diciembre de 2010, con el No. 01439952 del Libro IX, quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE**,
- II. **JUAN CARLOS CASTILLA MARTINEZ**, quien dijo ser mayor de edad, domiciliado y residente en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.782.446, quien en su calidad de Suplente de presidente, en el presente documento obra en nombre y representación de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, identificada con Nit. 860.531.315-3, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C. y legalmente constituida según consta en la Escritura Pública Número quinientos cuarenta y cinco (#545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaría Décima (10) del Círculo de Cali, calidad que acredita con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que en adelante se denominará **ALIANZA y/o LA FIDUCIARIA**, manifestaron que celebran el presente contrato de **FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION** para la constitución del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO KORE**, el cual para todos los efectos se identificará con Nit. 830.053.812-2, y que se regirá por las siguientes estipulaciones y en lo no previsto en ellas, por las normas vigentes aplicables.

PRIMERA. DEFINICIONES:

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

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





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO KORE**

1. **ADMINISTRADOR DE CUENTA:** Será el funcionario de entera confianza del FIDEICOMITENTE, responsable junto con FIDEICOMITENTE, de crear nuevos perfiles, asignar usuarios, acceder, gestionar las diferentes transacciones habilitadas en el portal transaccional denominado Mi Fiducia.
2. **FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTONOMO:** Conjunto de derechos, bienes y obligaciones, creado a través del presente contrato que se denominará FIDEICOMISO KORE.
3. **FIDUCIARIA O ALIANZA:** Es ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
4. **FIDEICOMITENTE:** Es la sociedad INVERDECA S.A.S, de las condiciones anotadas al inicio del presente contrato, y cuya participación en los derechos fiduciarios derivados del FIDEICOMISO corresponde a cada uno de ellos, en partes iguales.
5. **TRAENTES:** Son las sociedades MA3 INVERSORES S.A.S, MALDONADO GARCIA S.A.S y PIANETA & MALDONADO S.A.S, de las condiciones anotadas al inicio del presente contrato, quienes transferirán a título de fiducia mercantil los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria número 50C- 690041 y 50C-707197 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro. Los TRAENTES perderán la su calidad una vez hayan cumplido con la obligación de transferir al FIDEICOMISO los inmuebles antes señalados. Los TRAENTES no tendrán ninguna participación en derechos, ni beneficios dentro del presente documento y no tendrá ninguna facultad de impartir instrucciones en el presente contrato, su gestión se limita únicamente a transferir los inmuebles al patrimonio autónomo. Una vez se encuentre real y efectivamente transferidos al FIDEICOMISO los inmuebles antes identificados, los TRAENTES perderán dicha calidad, quedando como único FIDEICOMITENTE la sociedad INVERDECA S.A.S.
6. **BENEFICIARIO:** Es quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE, en la misma proporción de su participación en los derechos fiduciarios derivados del FIDEICOMISO, quien así mismo será registrado en el FIDEICOMISO.
7. **COMITÉ FIDUCIARIO:** En caso que en desarrollo de este contrato, se presente pluralidad de FIDEICOMITENTES con facultades para impartir instrucciones, las mismas serán impartidas por un órgano colegiado cuya organización y funciones se describen más adelante.



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO KORE

CLÁUSULA SEGUNDA. – MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES:

Las partes dejan expresa constancia que el presente contrato ha sido libre y ampliamente discutido y deliberado en los aspectos esenciales y sustanciales, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas.

CLÁUSULA TERCERA- NATURALEZA DEL CONTRATO:

El presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN es un contrato de derecho privado que se rige por las normas del Código de Comercio y del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1993); por lo tanto, los bienes fideicomitidos constituyen un patrimonio autónomo independiente y separado de los patrimonios de las partes en este contrato, el cual está exclusivamente destinado a los fines del presente contrato de fiducia. En consecuencia, los bienes de propiedad de patrimonio autónomo se destinarán exclusivamente al cumplimiento de las obligaciones contraídas por el FIDEICOMITENTE para cumplir así la finalidad perseguida, de acuerdo con los términos del presente contrato.

CLAUSULA CUARTA. - DECLARACIONES DEL FIDEICOMITENTE:

4.1 DECLARACIÓN DE SOLVENCIA: El FIDEICOMITENTE 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 licita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente contrato.

Igualmente, el FIDEICOMITENTE declara bajo la gravedad del juramento que los bienes que entrega a título de fiducia no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con los decretos 4336 y 4334 de 2008 (Captación masiva y habitual de dineros) de conformidad con los decretos 4336 y 4334 de 2008 (Captación masiva y habitual de dineros), la Ley 190/95, Ley 365/97, Ley 793/02 y Ley 1121/06 (Por la cual se dictan normas para la prevención, detección, investigación y sanción de la financiación del terrorismo) de conformidad con los decretos 4336 y 4334 de 2008 (Captación masiva y habitual de dineros), entre otras disposiciones, ni han sido utilizados por el FIDEICOMITENTE, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO KORE**

4.2. ORGANIZACIÓN, FACULTADES, CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES: El FIDEICOMITENTE 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.

4.3. CAPACIDAD: El FIDEICOMITENTE, lo mismo que las personas que actúan en su nombre, tienen la facultad, capacidad y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente Contrato. Adicionalmente, no requiere ningún consentimiento, orden, licencia o autorización, radicación o registro, notificación u otro acto de ninguna autoridad gubernamental o de ninguna otra persona en relación con la celebración del presente Contrato y su ejecución.

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

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

4.6. TRIBUTOS: El FIDEICOMITENTE declara que a su leal saber y entender, ha pagado oportunamente y se encuentra al dia 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.

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

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



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO KORE**

4.9 CONFLICTOS DE INTERÉS: Las partes manifiestan, que con base en las obligaciones que del presente contrato se derivan para cada una de ellas, han evaluado y llegado a la conclusión que en desarrollo del FIDEICOMISO no hay lugar situaciones que puedan llevar a posibles de conflicto de interés. Sin embargo, acuerdan que, en caso de presentarse tales situaciones, con el fin de conjurar las mismas deberán acudir a la justicia ordinaria.

4.10. DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO: EL FIDEICOMITENTE manifiesta que ALIANZA, lo ha enterado ampliamente de la existencia del Defensor del Consumidor Financiero de ALIANZA FIDUCIARIA S.A, figura diseñada para la protección de sus intereses como consumidor financiero e indica que conoce quien ostenta dicho cargo en ALIANZA, que conoce las funciones y obligaciones del defensor del consumidor financiero, y que le ha suministrado información relacionada con los derechos que como cliente tiene para acudir directamente a la figura de Defensor del Consumidor con el fin de que sean resueltas sus peticiones, quejas, y reclamos en los términos establecidos en la ley 1328 de 2009, la Ley 795 de 2003 y el Decreto 2550 de 2010, sin perjuicio de las demás disposiciones que regulan dicha materia. La información del Defensor del Consumidor Financiero de ALIANZA ha sido entregada a EL FIDEICOMITENTE a la firma del presente contrato.

4.11. EL FIDEICOMITENTE con la suscripción del presente contrato declara que conoce y acepta los términos y condiciones de utilización de la herramienta tecnológica Alianza en Línea Portal Mi Fiducia que se encuentra alojado en la página Web <https://www.alianza.com.co/mi-fiducia> (ACUERDO MARCO PARA LA UTILIZACIÓN DEL SERVICIO DE ALIANZA EN LÍNEA)

4.12. EL FIDEICOMITENTE con la suscripción del presente contrato asume total responsabilidad por las operaciones que realice directamente, el ADMINISTRADOR DE CUENTA o los usuarios creados por él en el portal Mi Fiducia, por lo cual toda operación, que se cargue y valide en el referido portal se presume fue cargada directamente por el FIDEICOMITENTE, ADMINISTRADOR DE CUENTA y los usuarios creados por él, en consecuencia el FIDEICOMITENTE reconoce como prueba de las operaciones o transacciones efectuadas, los registros electrónicos que se generen bajo sus claves, usuarios y/o contraseñas.

4.13. EL FIDEICOMITENTE mediante el presente contrato nombra como ADMINISTRADOR DE CUENTA a: PATRICIA GUZMAN MARTINEZ identificada con cédula de ciudadanía número 52.840.611, con correo electrónico financiera@rchconstructores.com y número de celular 3144340122 y declara que el mismo es su entera confianza.

CLÁUSULA QUINTA. OBJETO DEL CONTRATO.





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO KORE**

Consiste en:

1. Constituir un Patrimonio Autónomo, para que la FIDUCIARIA, como vocera mantenga la titularidad jurídica de los bienes que serán transferidos mediante la celebración del presente contrato y los que posteriormente sean destinados para tal fin.
2. Que ALIANZA como vocera de dicho patrimonio autónomo, adelante las gestiones establecidas en este contrato y en instrucciones que por escrito **EL FIDEICOMITENTE** le imparta, las cuales se deben limitar a los parámetros y finalidad establecidos en este contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: El presente contrato podrá ser modificado para adaptar su objeto y finalidad al desarrollo de un proyecto inmobiliario, sobre el (los) inmueble(s) fideicomitido(s). Para tal efecto, deberá suscribirse entre los titulares de los derechos fiduciarios en el FIDEICOMISO un documento que contenga las cláusulas requeridas para el adecuado desarrollo del proyecto correspondiente. Adicional a esto, deberá realizarse un estudio de títulos del inmueble sobre el cual se desarrollará el futuro proyecto, en el que conste que la tradición de dicho bien, así como su estado jurídico, es completamente viable para su desarrollo y que sobre el mismo no pesan gravámenes, problemas de carácter legal y en general limitaciones al dominio que afecten tal desarrollo o la futura transferencia de las unidades inmobiliarias a los futuros adquirientes de las mismas. Bajo este entendido ALIANZA adelantará las gestiones de administración previstas en el presente contrato, sin embargo, la modificación anteriormente dicha, solo podrá realizarse previo acuerdo del cobro de la comisión fiduciaria para tal fin.

PARAGRAFO SEGUNDO: La responsabilidad de la FIDUCIARIA se contrae a adelantar las gestiones que expresamente se prevén en este CONTRATO y, por tanto, no comprende ninguna relacionada con el desarrollo y ejecución de lo no previsto expresamente en este CONTRATO, en consecuencia, la responsabilidad de la FIDUCIARIA se predica de la gestión de administración de los bienes que conforman el FIDEICOMISO y tan sólo por ella responderá en los términos del presente CONTRATO. Por lo tanto, es responsabilidad del FIDEICOMITENTE dejar en claro frente a cualquier tercero el alcance de las obligaciones de la FIDUCIARIA.

CLÁUSULA SEXTA. CONFORMACION DEL FIDEICOMISO.

EL FIDEICOMITENTE transfiere a Título de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración en favor de ALIANZA, para la Conformación del Patrimonio Autónomo, la suma de UN MILLÓN DE PESOS M/CTE (\$1'000.000,00).



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO KORE

Posteriormente al FIDEICOMISO ingresarán los siguientes bienes:

- (i) EL INMUEBLE denominado **LOTE DE TERRENO** ubicado en la CALLE 24A 24-47 Bogotá, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-707197, cuyos linderos y especificaciones son:
OCCIDENTE: en extensión de diecinueve puntos noventa y seis metros (19.96M) con propiedad que es de la sociedad compradora "MALDONADO GARCIA LTDA" actualmente no. Veinticuatro (24) setenta y dos (72) de la calle veinticuatro (24) por el ORIENTE en extensión diecinueve noventa u des metros (19.96M) con propiedad que es o fue del Banco Agrícola Hipotecario, por el NORTE en extensión de diez punto cero ocho metros (10.08M) con la calle veinticuatro A (24^a) de Bogotá, por el SUR en extensión de diez punto cero ocho metros (10.08M) colindando con predios del mismo vendedor.
- (ii) EL INMUEBLE denominado **LOTE NO. 2** ubicado en la CALLE 24 BIS 24 – 54 Bogotá, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50C- 690041, cuyos linderos y especificaciones son:
OCCIDENTE en treinta y nueve punto noventa y un metros (39,91) con la carrera veinticinco (25), ORIENTE en treinta y nueve punto noventa y un metros (39,91) con propiedad de Hernán Cortes Martínez, hoy inmueble identificado con el número veinticuatro – cuarenta y ocho (24-48) de la calle veinticuatro (24), NORTE en treinta punto treinta y un metros (30,31) metros con la calle veinticuatro a (24^a), SUR en treinta punto treinta y un metros (30,31) metros con la calle veinticuatro (24).

PÁRAGRAFO PRIMERO. A este patrimonio autónomo ingresarán los bienes que con destino a él entregue EL FIDEICOMITENTE, los que por accesión se incorporen a los inmuebles o muebles que lo lleguen a conformar, y los demás que adquiera el PATRIMONIO AUTONOMO contractualmente o por otro modo de los previstos en la ley, así como los rendimientos que produzcan los bienes que en su momento lo conformen, los cuales incrementarán el FIDEICOMISO.

PÁRAGRAFO SEGUNDO: No obstante lo anterior, el referido inmueble se entenderá real y efectivamente transferido al FIDEICOMISO cuando la titularidad jurídica de dicho bien en cabeza de ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO conste en el correspondiente certificado de libertad y tradición, documento que EL FIDEICOMITENTE se obliga a entregar a la FIDUCIARIA dentro de los treinta (30) días calendario siguientes al otorgamiento de la escritura pública respectiva y a partir de dicha fecha cada seis meses durante la vigencia del Patrimonio Autónomo.





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO KORE**

PARÁGRAFO TERCERO: Respecto de los inmuebles que vayan a ingresar al FIDEICOMISO, la FIDUCIARIA llevará a cabo, de manera previa, la verificación de la cadena de tradición de los mismos, sobre las anotaciones realizadas en el respectivo certificado de tradición. Dicha verificación en ningún caso constituye un estudio de títulos, y en todo caso se reserva el derecho a aceptar o no el incremento de dichos inmuebles al FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO CUARTO: En todo caso, es responsabilidad del FIDEICOMITENTE llevar a cabo de manera integral las actividades relacionadas con la administración de lavado de activos y financiación del terrorismo, en relación con las personas naturales y jurídicas que pretendan transferir inmuebles al FIDEICOMISO, así como las que se identifican en el mencionado certificado en la cadena de tradición del inmueble. Todo de conformidad con las normas que al respecto le sean aplicables, según el tipo de entidad al que corresponda el FIDEICOMITENTE y su actividad económica.

**CLÁUSULA SEPTIMA. LIBERTAD DE GRAVÁMENTES, SANEAMIENTO POR EVICCIÓN Y
VICIOS REDHIBITORIOS:**

EL FIDEICOMITENTE se obliga al saneamiento para el caso de evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley, respecto de todos los inmuebles que ingresen al FIDEICOMISO, obligación que hacen extensiva no sólo hacia ALIANZA, sino también frente a terceros a quienes ésta transfiera los inmuebles o sus desmembraciones, haciendo suyas EL FIDEICOMITENTE dichas obligaciones. Desde ahora se entiende que EL FIDEICOMITENTE ha autorizado a ALIANZA para hacer constar esta cláusula en el texto del documento por el que llegue a transferir a cualquier título la propiedad de los bienes fideicomitidos.

PARÁGRAFO PRIMERO: Si en los bienes fideicomitidos llegaren a realizarse mejoras, EL FIDEICOMITENTE se obliga a responder por ellas ante ALIANZA y ante terceros, de tal manera que ALIANZA y EL FIDEICOMISO quedan exonerados de toda responsabilidad por cualquier acto o hecho que se relacione con dichas mejoras. Esta estipulación deberá constar en el texto del documento por el que se llegue a transferir a cualquier título la propiedad de los bienes fideicomitidos.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Serán de cargo del FIDEICOMITENTE, todos los impuestos y gastos de los aquí mencionados que se causen o liquiden con posterioridad a la fecha de este contrato. EL FIDEICOMITENTE igualmente, transfieren los inmuebles en paz y a salvo por todo concepto derivado del pago de servicios públicos, obligándose a mantenerlos al día y a paz y salvo por tales conceptos, durante toda la vigencia del presente contrato.



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO KORE**

CLÁUSULA OCTAVA-PATRIMONIO AUTÓNOMO.

Los bienes que conforman este patrimonio autónomo se mantendrán separados del resto de los activos de ALIANZA y no formarán parte de la garantía general de los acreedores de LA FIDUCIARIA, sólo serán destinados al cumplimiento de las obligaciones contraídas en virtud de este contrato de conformidad con lo establecido en los artículos 1227 y 1233 del Código de Comercio; por lo tanto, las obligaciones que se contraigan en cumplimiento del objeto e instrucciones de este contrato, están amparadas exclusivamente por los activos de este PATRIMONIO AUTONOMO, de manera que los acreedores de dichas obligaciones no podrán perseguir los bienes vinculados a otros patrimonios autónomos bajo la administración de la FIDUCIARIA, ni los que pertenecen al patrimonio de la FIDUCIARIA; así como los acreedores de dichos patrimonios autónomos y de la FIDUCIARIA tampoco podrán perseguir los activos del presente patrimonio autónomo.

CLÁUSULA NOVENA, CUSTODIA Y TENENCIA DE LOS BIENES:

Una vez sean transferidos los bienes inmuebles o muebles con los cuales se ha de incrementar el Patrimonio Autónomo que por este acto se constituye, el FIDEICOMITENTE conservará la custodia y la tenencia material del mismo. Se entenderá por lo anterior, que, mediante la suscripción del presente contrato, el FIDEICOMITENTE instruye a ALIANZA para que le entregue la custodia y tenencia de los bienes inmuebles que ingresen al FIDEICOMISO al FIDEICOMITENTE, a título de Comodato Gratuito y Precario, como consta a continuación:

1. CONSTITUCIÓN DEL COMODATO. ALIANZA, debidamente instruida para tal efecto, y en calidad de COMODANTE, entregará a título de Comodato Precario a favor del FIDEICOMITENTE, en calidad de COMODATARIO, y éste recibirá al mismo título, los bienes muebles o inmuebles que se transferirán por acto posterior y con los cuales sea incrementado el FIDEICOMISO, de conformidad con lo establecido en este contrato. El comodato se regirá por lo determinado en la presente cláusula y en lo no contemplado en ella por las normas que lo regulen.

2. OBLIGACIONES DEL COMODATARIO:

- No darle uso diferente al actual, al bien objeto de comodato, ni cederlo a cualquier título o entregarlo en arrendamiento sin la autorización escrita de EL COMODANTE, renunciando a cualquier derecho que sobre este punto exista a su favor.
- Notificar a ALIANZA de cualquier hecho que pueda atentar contra su derecho de dominio o libre disfrute de la tenencia por parte de cualquier tercero.
- Entregar a ALIANZA el bien junto con las mejoras efectuadas en él sin derecho a retención o reclamación de perjuicios. Esta obligación será exigible desde el día sexto





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO KORE**

calendario siguiente al envío de la comunicación de petición de entrega de los bienes efectuada por ALIANZA. Para estos efectos será prueba suficiente la copia sellada por cualquier entidad que preste el servicio de correo certificado, mediante el cual se haga el referido el requerimiento.

- Permitir que ALIANZA o el funcionario designado por ella, inspeccione en cualquier momento el estado en que se encuentran los bienes objeto de comodato.

3. RESPONSABILIDAD DEL COMODATARIO. En virtud de presente comodato, el COMODATARIO se constituye en guardián de los bienes objeto del mismo, y por ende en el responsable por la realización, la dirección, manejo y control de todas las actividades que se realicen en dichos bienes. El COMODATARIO responderá hasta por la culpa levisima en el uso que dé a los bienes objeto de comodato, ante ALIANZA, ante EL FIDEICOMISO, y ante cualquier tercero, por los daños o perjuicios, y en general por cualquier reclamación que puedan derivarse del desarrollo de las citadas actividades, o del descuido en la custodia o el mal uso que a dichos bienes se les dé.

4. TERMINACION. ALIANZA podrá en cualquier momento dar por terminado el presente contrato de comodato, y revocar la custodia y tenencia que ostenta el COMODATARIO, con sólo requerirlo por escrito. En el evento de la revocatoria antes mencionada, EL COMODATARIO, se compromete a entregar el bien, junto con las mejoras efectuadas en él, sin derecho a retención o reclamación de perjuicios alguna, el sexto (6) día calendario siguiente a la fecha de envío de la comunicación escrita en que se le solicite formalmente la entrega. Esta obligación será exigible por vía ejecutiva con la sola presentación de este contrato y copia de la comunicación enviada a al COMODATARIO por medio de la cual se le solicita la restitución de la tenencia. En todo caso, EL COMODATARIO deberá cancelar a título de multa al FIDEICOMISO cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales legales vigentes por cada día de mora en la restitución del inmueble, sin perjuicio del cobro de los perjuicios que se causen por dicha mora.

5. DURACIÓN DEL CONTRATO DE COMODATO: El contrato de comodato, tendrá una duración máxima igual a la duración del presente contrato de fiducia mercantil.

CLÁUSULA DECIMA. INSTRUCCIONES:

En desarrollo del presente contrato ALIANZA seguirá las instrucciones que se enumeran a continuación:

1. Mantener en su calidad de propietario fiduciario, la titularidad jurídica de los bienes fideicomitidos



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO KORE**

2. Adelantar sobre los bienes fideicomitidos las gestiones de conformidad con las instrucciones que **EL FIDEICOMITENTE** le indique por escrito, siempre dentro de los límites del objeto y finalidad del presente contrato.
3. Entregar a quienes se encuentren registrados como titulares de derechos fiduciarios, los activos del **FIDEICOMISO** al momento de la liquidación del **PATRIMONIO AUTONOMO**.

CLÁUSULA DECIMA PRIMERA. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA:

Para el desarrollo del objeto de este contrato se obliga a:

1. Recibir de **EL FIDEICOMITENTE** las sumas de dinero que este transfiera a título de fiducia mercantil.
2. Invertir los recursos que ingresen al fideicomiso en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por la **FIDUCIARIA**, cuyo reglamento se encuentra puesto a disposición del **FIDEICOMITENTE** mediante su publicación en la página web de la **FIDUCIARIA** www.alianza.com.co.
3. Realizar los pagos por cuenta de **EL FIDEICOMITENTE**, a favor de los **DESTINATARIOS DE PAGOS**, que instruya el **FIDEICOMITENTE**.
4. Realizar las gestiones relacionadas con el desarrollo del objeto del contrato, siempre dentro de los límites del mismo, y de acuerdo con las instrucciones que imparta quien ostente la calidad de **FIDEICOMITENTE** para tales efectos.
5. Mantener los bienes del patrimonio autónomo separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
6. Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario, respecto de los bienes que forman parte del **FIDEICOMISO**, en cuanto sea informada por el **FIDEICOMITENTE** de los hechos o actos de terceros que originen la exigencia de tal ejercicio, e instruida respecto de las acciones que deba adelantar como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**. Teniendo en cuenta que el **FIDEICOMITENTE** quien ejerce la custodia y tenencia de los bienes fideicomitidos diferentes a recursos monetarios queda entendido que el ejercicio de dichas acciones o excepciones está supeditado a las instrucciones que imparta el **FIDEICOMITENTE**. En consecuencia, el incumplimiento por parte del **FIDEICOMITENTE** de su obligación de impartir instrucciones a **ALIANZA** al respecto, hará responsable al **FIDEICOMITENTE** de cualquier perjuicio, demanda o reclamación que surja con ocasión de dichos hechos o actos de terceros. En todo caso, el **FIDEICOMITENTE** será responsable por cualquier acto propio en contra de los bienes fideicomitidos.
7. Contratar, conforme a las instrucciones que imparta el **FIDEICOMITENTE**, los expertos





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO KORE**

que se requieran para defender o representar los intereses del FIDEICOMISO.

8. Pedir instrucciones al FIDEICOMITENTE, cuando en la ejecución del contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Cuando la FIDUCIARIA haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte del FIDEICOMITENTE, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.
9. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones, o deiba, cuando las circunstancias así lo exijan, apartarse de las autorizaciones contenidas en este contrato o de las instrucciones impartidas por el FIDEICOMITENTE en el desarrollo del mismo. Cuando la FIDUCIARIA haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de la Superintendencia Financiera, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.
10. Llevar una contabilidad del FIDEICOMISO separada de la Sociedad Fiduciaria, de conformidad con lo establecido en las normas establecidas en la Circular Externa 100 de 1995 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia según el decreto 2649 de 1993 y demás normas que la modifiquen o complementen; dicha información con los soportes que se requieran para registrarlos de acuerdo al objeto del presente contrato deberá entregarlos de manera obligatoria quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE a ALIANZA de manera oportuna, adecuada y completa; con el fin de que se puedan contabilizar. ALIANZA NO tendrá responsabilidad si estos no son entregados a la FIDUCIARIA cuando sean requeridos, de acuerdo con las operaciones que se realicen en desarrollo del FIDEICOMISO.
11. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses contados a partir de la celebración del presente contrato, así como a la terminación del FIDEICOMISO. Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada al correo electrónico suministrado por el FIDEICOMITENTE, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del corte que se está informando, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera).
12. Presentar la rendición final de cuentas de su gestión, al terminar el contrato de Fiducia Mercantil.
13. Cobrar la comisión a que tiene derecho.

CLÁUSULA DECIMA SEGUNDA, DERECHOS DE ALIANZA:



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO KORE**

Además de los ya relacionados en el texto del contrato, y en la ley, podrá deducir automáticamente de los recursos fideicomitidos, los rubros para los pagos legalmente obligatorios a que hubiere lugar, los gastos necesarios para el mantenimiento de los bienes y para la ejecución del negocio, y la remuneración fiduciaria prevista en este contrato.

ALIANZA se reserva el derecho de oponerse al ingreso de terceros, bien sea en calidad de beneficiario, fideicomitente, inversionista o cualquier otra calidad y el derecho a verificar la procedencia y el origen de los fondos que ingresen al FIDEICOMISO.

Así mismo, podrá solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones a los textos de acuerdos de cesión, y en general de minutas y documentos legales que le sean enviados para su firma, cuando considere que con los mismos se afectan derechos de terceros, del FIDEICOMISO o de ALIANZA.

CLÁUSULA DECIMA TERCERA: OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES:

Además de las generales establecidas en otras cláusulas del presente contrato y aquellas derivadas de su objeto, las siguientes:

1. Suministrar oportunamente a ALIANZA las sumas de dinero que ésta le solicite por escrito y en lo posible con un término de antelación no menor de cinco (5) días hábiles, para pagar la totalidad de las obligaciones que contraiga el patrimonio autónomo, para sufragar todos los costos en los cuales se incurra y en general para el cumplimiento de sus gestiones.
2. Pagar oportunamente la remuneración de ALIANZA prevista en este contrato.
3. Prestar su colaboración a ALIANZA, para la realización del fin establecido en este contrato.
4. Pagar por su cuenta la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la suscripción del presente contrato, y sustituir a ALIANZA procesal y económicamente por las reclamaciones derivadas de estos conceptos.
5. Informar por escrito a ALIANZA dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, cada vez que se modifiquen o cambien los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfono, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varie de las que reporten a la firma del presente contrato, tanto para personas naturales como jurídicas, con base en lo dispuesto por las circulares emitidas por la Superintendencia Financiera, sin perjuicio de la obligación de suministrar los documentos que deban ser entregados en virtud de actos y disposiciones legales o administrativas, relacionados con la obligación a que se hace referencia. Igualmente, se obliga a enviar a ALIANZA fotocopia del certificado de ingresos y





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO KORE**

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 quince (15) días hábiles siguientes a aquél en que dichos documentos sean expedidos o presentados ante la autoridad competente.

6. Presentar la declaración del impuesto predial sobre el inmueble fideicomitido y a realizar su correspondiente pago.
7. Suministrar las políticas contables a aplicar, las cuales se deben estar acordes al marco normativo reglamentado mediante la circular externa 030 de 2017, expedida por la Superintendencia Financiera para los negocios del Grupo 3 de NIIF, o en caso de que se defina que la contabilidad del negocio debe manejarse bajo los marcos normativos de NIIF grupo 1 o Grupo 2-Pymes. En caso de no recibir políticas por parte del cliente, se adoptaran las elaboradas por Alianza Fiduciaria según la tipología del negocio.
8. Entregar a la liquidación del FIDEICOMISO los certificados de tradición de todos y cada uno de los inmuebles que conformaron el FIDEICOMISO en donde conste que el FIDEICOMISO ya no es titular inscrito de los mismos, mientras no se dé cumplimiento a esta obligación el FIDEICOMISO no podrá ser liquidado y se continuará causando a favor de ALIANZA la comisión fiduciaria establecida en este contrato.
9. Las demás establecidas en este contrato y cualquier otra que se desprenda de la naturaleza de su gestión, de acuerdo con las normas legales vigentes.
10. Suscribir anexo único
11. Designar al ADMINISTRADOR DE CUENTA mediante el presente contrato y posteriormente, en caso que requiera modificarlo por voluntad propia, mediante escrito suscrito por su represente legal y radicado ante ALIANZA indicando el nombre completo, tipo y número de identificación, correo electrónico y número de celular, declarando que dicha persona es de su entera confianza. Durante este periodo se inactivará el usuario que se encuentre activo como ADMINISTRADOR DE CUENTA desde la fecha de firma del contrato y se dará activación al nuevo usuario informado por el FIDEICOMITENTE.
12. Adelantar directamente, por medio del ADMINISTRADOR DE CUENTA o de los usuarios autorizados mediante el aplicativo Mi Fiducia, las siguientes gestiones:
 - a. Acceder a todas las funcionalidades de la plataforma, realizar cualquier consulta, descarga y transacción del negocio fiduciario del contrato que se está firmando y a todos los negocios y/o productos en los cuales la persona jurídica tenga participación en Alianza como FIDEICOMITENTE o BENEFICIARIO.
 - b. Autogestionarse para crear, dar permisos, asignar perfiles y/o inactivar usuarios para el portal Mi Fiducia.
 - c. Solicitar a Alianza por medio de Mi Fiducia, la creación y/o inactivación de agentes para la plataformas digitales que se requieran en la operación del negocio.



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO KORE

13. Designar ante ALIANZA el ADMINISTRADOR DE CUENTA conforme lo establecido el presente contrato.

CLÁUSULA DECIMA CUARTA. DERECHOS DE LOS FIDEICOMITENTES.

Además de los consagrados en la ley y el presente contrato, los siguientes:

1. Decidir sobre la distribución de los bienes fideicomitidos a la terminación del FIDEICOMISO, conforme a lo establecido en este contrato
2. Que se le rindan los informes a los que haya lugar.
3. Solicitar la remoción de LA FIDUCIARIA, cuando se den las causales previstas en el artículo 1.239 del Código de Comercio.
4. Exigir a la FIDUCIARIA que lleve una contabilidad separada del presente contrato, de conformidad con lo establecido en la Circular Externa 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera y demás normas que la modifiquen o complementen.

CLÁUSULA DECIMA QUINTA. BENEFICIARIOS DEL FIDEICOMISO.

Es **BENEFICIARIO** del presente contrato el FIDEICOMITENTE, en el mismo porcentaje de su participación en los derechos fiduciarios derivados del FIDEICOMISO.

El presente contrato se suscribe en atención a la calidad de las Partes y, por tanto, no podrá ser cedido sin el mutuo acuerdo escrito de las mismas.

LOS FIDEICOMITENTES podrán ceder la totalidad o parte de los derechos y las obligaciones correlativas a ellos que les corresponden en este contrato conforme se establece a continuación:

Dicha cesión se efectuará mediante documento privado suscrito por cedente y cessionario, será notificado y enviado a ALIANZA, en el cual conste el nombre, dirección y teléfono del cedente y cessionario, la declaración por la cual el cessionario manifiesta y conoce el contrato de fiducia constitutivo del FIDEICOMISO, el estado del mismo, y las obligaciones y derechos que adquiere en virtud de la cesión, todo ello para efecto de los registros de ALIANZA, documento que como mínimo deberá ceñirse a lo previsto en este contrato.

ALIANZA, 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





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO KORE**

ALIANZA, así mismo, podrá objetar la vinculación de cesionarios mediante comunicación escrita en dicho sentido dirigida al cedente, 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 ALIANZA, el cesionario deberá suscribir un pagaré con espacios en blanco para que ALIANZA lo llene 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 a favor de ALIANZA, en desarrollo del objeto del presente contrato.

En todo caso, queda entendido que ALIANZA se reserva el derecho a oponerse a la vinculación de dichos terceros como BENEFICIARIOS o FIDEICOMITENTES.

CLÁUSULA DECIMA SEXTA.REMUNERACION:

Como retribución por sus servicios, ALIANZA tendrá derecho a título de comisión a las siguientes sumas de dinero, la cual será pagada por el FIDEICOMITENTE y se deriva de:

1. Por labores de estructuración del presente contrato, la suma de UN MILLÓN DE PESOS MONEDA CORRIENTE LEGAL (\$ 1.000.000,00 M/CTE), la cual se hará exigible a la firma del presente contrato de fiducia mercantil.
2. Mensualmente, una suma equivalente a un (1) salario mínimo mensual legal vigente, pagaderos mes vencido, dentro de los cinco primeros días del mes siguiente al de su causación, por cada mes o fracción en que permanezca vigente el presente contrato.
3. Una suma equivalente a tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes, por el registro de cada contrato de cesión de la calidad de FIDEICOMITENTE, dicha comisión estará a cargo de quien solicite el registro de la calidad de FIDEICOMITENTE.
4. En el caso de que surjan en desarrollo del FIDEICOMISO actuaciones que requieran la asistencia de funcionarios de ALIANZA, se cobrará la tarifa horas /hombre de la siguiente forma: Presidente: Un (1) salarios mínimos legales mensuales vigentes, Vicepresidente: cero punto siete (0.7) salarios mínimos legales mensuales vigentes, Gerente o Director de Negocios: cero punto cinco (0.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes. Esta remuneración se causará siempre y cuando la misma sea previamente acordada entre el FIDEICOMITENTE y ALIANZA.
5. Una suma equivalente a cero punto cinco (0.5) salarios mínimos mensuales legales vigente, por la suscripción de documento legal diferente al contrato fiduciario.
6. Por la inversión de los recursos en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por ALIANZA, aplicará lo previsto en el Reglamento correspondiente, el cual se encuentra puesto



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO KORE

a disposición del FIDEICOMITENTE mediante su publicación en la página web de la FIDUCIARIA www.alianza.com.co.

CONSIDERACIONES ESPECIALES.

- La comisión FIDUCIARIA se causará, liquidará y cobrará mensualmente, y será descontada por la FIDUCIARIA directamente de los recursos del patrimonio autónomo, dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes.
- Las comisiones fiduciarias estarán gravadas con el Impuesto a las Ventas (I.V.A.), de conformidad con la normatividad vigente.
- Las anteriores sumas se incrementarán anualmente con el Índice de Precios al Consumidor.
- Cualquier gestión adicional no definida en el contrato será cobrada de manera independiente, previo acuerdo entre las partes.
- ALIANZA 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 que se establece a su favor en esta cláusula o no se haya contemplado en el presente contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: La presente comisión no incluye IVA, el cual estará a cargo del FIDEICOMITENTE.

PARÁGRAFO SEGUNDO. La comisión fiduciaria será pagada de manera solidaria por quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE. En el evento que exista incumplimiento total o parcial en dicho pago, la FIDUCIARIA podrá exigir el mismo a cualquiera los FIDEICOMITENTES. El pago que efectúe cualquiera de los FIDEICOMITENTES de esta manera será, a discreción del FIDEICOMITENTE que realizó el pago, registrado como un pasivo en el FIDEICOMISO a su favor, o le dará derecho a que sea registrada automáticamente a su favor, una mayor participación en los derechos fiduciarios del PATRIMONIO AUTONOMO en proporción al valor así pagado, en ambos casos, menos la prorrata de su participación en el FIDEICOMISO. Esta cláusula deberá ser conocida y aceptada por quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE, al momento de su vinculación.

PARÁGRAFO TERCERO: EL FIDEICOMITENTE mediante la suscripción del presente contrato, autoriza a la FIDUCIARIA para que emita electrónicamente la factura derivada de la comisión fiduciaria a la cuenta de correo electrónico financiera@rchconstructores.com y que la misma le sea radicada a la mencionada cuenta de correo electrónico, así mismo, se compromete a contar y





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO KORE**

disponer de todos los elementos tecnológicos necesarios que le permitan acceder a la factura que le sea radicada en su cuenta de correo electrónico.

CLÁUSULA DECIMA SEPTIMA -GASTOS Y COSTOS:

Todos los costos, gastos y pagos, necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo y disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que la remuneración de la FIDUCIARIA serán a cargo del FIDEICOMITENTE quien desde ya autoriza a la FIDUCIARIA para que sean descontados directamente de los recursos del patrimonio autónomo, dentro de los cinco primeros días del mes siguiente al de su causación.

Se considerará como gastos los siguientes, los cuales serán descontados de los recursos del patrimonio autónomo 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, cuando las circunstancias así lo exijan.
3. Los gastos bancarios o similares que se generen en la ejecución y desarrollo del presente contrato, Gravamen a los Movimientos Financieros, comisiones y desembolsos.
4. El pago de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) y otros gastos que se causen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación de este contrato.
5. Los gastos de la revisoria fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del FIDEICOMISO por solicitud del FIDEICOMITENTE, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa a judicial.
6. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente entre el FIDEICOMITENTE y la Fiduciaria con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
7. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del patrimonio autónomo.
8. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el buen desarrollo del objeto del contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: La FIDUCIARIA no asume con recursos propios pagos derivados del presente contrato de fiducia mercantil.



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO KORE**

PARÁGRAFO SEGUNDO: En el evento en que los recursos del FIDEICOMISO no sean suficientes para sufragar los conceptos de que trata el presente numeral, éstos serán pagados directamente por el FIDEICOMITENTE, quien los pagará a la FIDUCIARIA con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta por parte de ésta, en la dirección que se encuentre en sus registros. Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de la FIDUCIARIA, causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la Ley. No obstante lo anterior, en los eventos en que el gasto sea previsible, la FIDUCIARIA solicitará los recursos al FIDEICOMITENTE con una antelación de cinco (5) días hábiles.

PARÁGRAFO TERCERO: En razón a que el presente contrato contiene una obligación expresa, clara y exigible a favor de ALIANZA y del FIDEICOMISO y a cargo de LOS FIDEICOMITENTES, el mismo presta mérito ejecutivo en virtud de lo dispuesto por el Artículo 422 del Código General del Proceso. Es así como para el efecto del cobro de dichas sumas, bastará la certificación suscrita por el Representante Legal de la FIDUCIARIA y su Revisor Fiscal o Contador, en la que consten las sumas adeudadas por el FIDEICOMITENTE, bien sea por concepto de comisión fiduciaria o de costos y gastos del FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO CUARTO: Para garantizar el pago de la comisión fiduciaria, así como de los demás costos y gastos del FIDEICOMISO en los que incurra ALIANZA, EL FIDEICOMITENTE firman en favor de la FIDUCIARIA un pagaré en blanco con carta de instrucciones, el cual será diligenciado en el evento en que EL FIDEICOMITENTE incumpla el pago de las sumas adeudadas a la FIDUCIARIA.

CLÁUSULA DECIMA OCTAVA. DURACIÓN:

El presente contrato tendrá una duración de un año. Dicho término será prorrogado automáticamente por un año más, si dentro de los ocho (8) días hábiles anteriores al vencimiento del plazo acá establecido, no se envía comunicación por alguna de las partes dándolo por terminado.

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA. TERMINACIÓN:

Este contrato terminará cuando se produzca alguno de los siguientes eventos:

1. Por imposibilidad de realizar su objeto.
2. Por decisión judicial debidamente ejecutoriada.





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO KORE**

3. Por determinación de la fiduciaria, facultad que ALIANZA expresamente se reserva, para los eventos contemplados en el artículo 1232 del Código de Comercio, por incumplimiento en el pago de la comisión fiduciaria y cuando por diversas circunstancias la gestión fiduciaria no genere contraprestación alguna para ALIANZA.
4. El acaecimiento de alguna de las causales previstas en el artículo 1240 del Código de Comercio, exceptuando el numeral sexto de dicho artículo
5. Por encontrarse EL FIDEICOMITENTE incluido en las listas para el Control de Lavado de Activos vinculantes para Colombia (Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas, entre otras), y todas aquellas listas adicionales administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC), entre otras.
6. Cuando se presente una insuficiencia de recursos que impida el pago de la comisión fiduciaria y demás gastos del FIDEICOMISO por un periodo consecutivo de dos (2) meses.

**CLÁUSULA VIGESIMA, LIQUIDACION DEL PATRIMONIO AUTONOMO A LA TERMINACION
DEL CONTRATO:**

Ocurrida la terminación del presente contrato, la gestión de la FIDUCIARIA deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directamente relacionados con la liquidación del patrimonio autónomo. Terminado el contrato por cualquiera de las causales previstas en la cláusula anterior, se procederá a la liquidación del patrimonio autónomo en el siguiente orden:

(i) El pago de la suma de dinero que se deba a la FIDUCIARIA por concepto de comisión. (ii) El pago de los gastos de administración. (iii) El pago de los gastos por concepto de tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden o nivel territorial o administrativo). (iv) Los demás gastos directos e indirectos en que incurra el patrimonio autónomo.

PARÁGRAFO PRIMERO: Posteriormente, y dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, la FIDUCIARIA presentara una rendición final de cuentas de conformidad con la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Todos los gastos del FIDEICOMISO pendientes de pago que no pudieron ser cancelados con los recursos del mismo, serán asumidos automáticamente por el FIDEICOMITENTE, quien tendrá la calidad de deudor frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por el FIDEICOMITENTE con la firma del presente contrato.

PARÁGRAFO TERCERO: Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo del FIDEICOMITENTE alguna suma de dinero a favor de la FIDUCIARIA, este se compromete de



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO KORE**

manera clara y expresa a pagarla a la orden de la FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al que se le presente la cuenta respectiva.

PARÁGRAFO CUARTO: Todos los costos y gastos que deban ser pagados con ocasión de la liquidación del presente contrato, se realizarán con cargo a los recursos existentes dentro del patrimonio autónomo.

En todo caso, la liquidación del FIDEICOMISO se entenderá culminada siempre y cuando se hayan entregado todos y cada uno de los bienes fideicomitidos a quien corresponda de acuerdo con la prelación establecida en el presente contrato, mientras esto no ocurra, se seguirá causando la comisión fiduciaria establecida en la cláusula décima primera anterior.

**CLÁUSULA VIGESIMA PRIMERA. AUTORIZACIÓN REPORTE Y CONSULTA A
TRANSUNION S.A.:**

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

Para todos los efectos, EL FIDEICOMITENTE conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de TransUnion S.A., y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, EL FIDEICOMITENTE manifiesta que conoce y acepta que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en TransUnion S.A. y demás entidades que manejen este tipo de información. Por lo tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

CLÁUSULA VIGESIMA SEGUNDA. REGISTRO DE DOMICILIOS:

Las partes recibirán notificaciones en las siguientes direcciones

LA FIDUCIARIA:





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO KORE**

EL FIDEICOMITENTE: Patricia Guzman

Dirección: Cra 7 No. 127- 48 Oficina 701

Teléfono: Celular:

Correo electrónico: financiera@rhcconstructores.com

EL FIDEICOMITENTE se obliga a informar oportunamente por escrito el cambio de su dirección o correo electrónico a **ALIANZA**, y en todo caso a mantener actualizada dicha información.

En el evento que no sea posible la localización del **FIDEICOMITENTE**, de los **BENEFICIARIOS** y/o de la persona encargada de impartir instrucciones necesarias para la ejecución y/o liquidación del contrato, según lo establecido en el mismo, luego del envío de dos comunicaciones escritas con intervalos de veinte (20) días calendario, requiriéndolo en tal sentido a la última dirección de correspondencia registrada en **ALIANZA**, se procederá con respecto a las personas ilocalizables, de la siguiente manera:

1. Si el objeto del contrato no se ha agotado, se entenderá que la **FIDUCIARIA** se encuentra autorizada expresamente y plenamente para realizar las gestiones tendientes para continuar con la ejecución del **FIDEICOMISO** de acuerdo con las instrucciones previstas en el presente contrato y dentro de los límites del objeto del mismo. La **FIDUCIARIA** realizará estas gestiones hasta concurrencia de los activos del **PATRIMONIO AUTONOMO** y en ningún caso estará obligada a cubrir con recursos propios los gastos necesarios para dicha ejecución. En caso que los recursos del **FIDEICOMISO** no sean suficientes, la **FIDUCIARIA** los solicitará al **BENEFICIARIO** o a la persona encargada de impartir instrucciones si son personas distintas de **FIDEICOMITENTE**, y si estos tampoco aportan los recursos, LA **FIDUCIARIA** quedará facultada para terminar el contrato por ser imposible el cumplimiento de su objeto, y se procederá a la liquidación del **FIDEICOMISO**, de la forma que se establece en el numeral segundo siguiente.
2. Si el objeto del contrato se agoto, o de conformidad con el presente contrato se hace imposible el cumplimiento del mismo, se deberá tener en cuenta lo siguiente:
 - A) Si existieren recursos líquidos en el **FIDEICOMISO**, que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados al **FIDEICOMITENTE** y/o **BENEFICIARIO**, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a **ALIANZA** para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación del **FIDEICOMITENTE** y/o **BENEFICIARIO**, según corresponda, constituya con dichos recursos un encargo fiduciario en el Fondo Abierto **Alianza**, siempre y cuando se hubieren atendido todos los costos y gastos del **FIDEICOMISO**.



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO KORE

- B) Si existen inmuebles o muebles en el FIDEICOMISO, que de conformidad con el presente contrato deban ser transferidos al FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a ALIANZA para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación del FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO según corresponda, otorgue la escritura pública en el caso de los inmuebles, o celebre el documento privado de transferencia en el caso de los muebles, en virtud de la cual le sea transferido el bien inmueble a título de restitución de aporte o de beneficio, respectivamente.

CLÁUSULA VIGESIMA TERCERA. DOMICILIO:

El lugar del cumplimiento de las obligaciones derivadas de presente contrato es la ciudad de Bogotá.

CLÁUSULA VIGESIMA CUARTA. RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA.

La responsabilidad que adquiere la FIDUCIARIA es de medio y no de resultado y, por lo tanto, responderá hasta por culpa leve en el desarrollo de su gestión. Además, la FIDUCIARIA solo será responsable por la recepción y pago con los recursos existentes en el patrimonio autónomo, por lo tanto no está obligada a asumir con recursos propios financiación alguna derivada del presente contrato, y no responderá por las obligaciones del FIDEICOMITENTE ni por los incumplimientos que por defecto en la entrega de los recursos necesarios para efectuar los pagos se puedan presentar durante la ejecución del contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: La FIDUCIARIA no será responsable por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte del FIDEICOMITENTE.

PARÁGRAFO SEGUNDO: LA FIDUCIARIA podrá abstenerse de actuar, válidamente y sin responsabilidad alguna de su parte, frente a instrucciones del FIDEICOMITENTE manifestamente ilegales contrarias a los fines del presente contrato.

PARÁGRAFO TERCERO: Sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones que ALIANZA adquiere como vocera del FIDEICOMISO, queda entendido que la FIDUCIARIA no actuará en desarrollo del presente contrato como asesor jurídico, tributario, financiero, cambiario o de cualquier otra índole y por tanto no responderá por las consecuencias



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO KORE**

derivadas de las decisiones que el FIDEICOMITENTE o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos.

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

**CLÁUSULA VIGESIMA QUINTA.- ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN Y MECANISMOS DE
MITIGACION DE RIESGO:**

EL FIDEICOMITENTE se obliga a actualizar por lo menos una vez al año, la información requerida por la FIDUCIARIA para el cumplimiento de las disposiciones que se requieren para el cumplimiento de las normas relativas al Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT, exigidas por la Superintendencia Financiera.

ALIANZA aplicará, durante toda la vigencia del presente contrato al FIDEICOMITENTE, a sus cesionarios por otra parte desde su vinculación, y en general a los terceros que resulten participes en el desarrollo del presente contrato, los procedimientos que a continuación se describen, respecto de cada uno de los siguientes riesgos:

A. RIESGO DE MERCADO Y LIQUIDEZ: ALIANZA cuenta con herramientas tales como: políticas, límites, análisis técnico y fundamental (análisis estadístico de las variables y factores de riesgo que inciden sobre las decisiones de inversión), sistemas de información del mercado de valores, metodologías de valor en riesgo (VaR) que permiten calcular y controlar las posibles pérdidas por efectos de mercado y modelos de Back Testing y Stress Testing que permiten evaluar y ajustar el modelo de VaR. El FIDEICOMITENTE exime a la FIDUCIARIA de la aplicación de los sistemas de administración de dichos riesgos respecto de aquellas inversiones diferentes a las efectuadas en fondos administrados por la FIDUCIARIA.

B. RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACION DEL TERRORISMO: El riesgo SARLAFT se mitiga a través de la implementación y ejecución de un sistema de administración de riesgos que adoptó la FIDUCIARIA, dando cumplimiento a lo establecido en el Capítulo IV, del Título IV, de la Parte I de la Circular Básica Jurídica, y circulares externas de la Superintendencia Financiera de Colombia que las adicionan o modifican. Para tal efecto,



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO KORE**

La FIDUCIARIA cuenta con herramientas tecnológicas que a través de modelos estadísticos permite identificar comportamientos inusuales en las transacciones, jurisdicciones, clientes y canales de la entidad. Así mismo, cuenta con listas restrictivas que nos permiten validar si una persona tiene o ha tenido algún vínculo o mención en temas de lavado de activos y/o financiación de terrorismo. La plataforma tecnológica permite realizar oportunamente análisis de datos y procesamiento de información para la preparación y remisión de reportes internos y externos. La FIDUCIARIA cuenta con un sistema de monitoreo de alertas y casos, dejando la respectiva trazabilidad del análisis de las operaciones, desde las señales de alerta hasta la determinación de las operaciones que sean consideradas como sospechosas.

C. RIESGO DE EXTINCIÓN DE DOMINIO: Posibilidad de que el activo vea afectado por procesos o temas de extinción de dominio, que son de carácter imprescriptible, con la consecuente pérdida o afectación del bien.

D. RIESGO OPERATIVO: Para mitigar la exposición al riesgo, la Sociedad Fiduciaria aplica las disposiciones establecidas en el manual de Administración de Riesgo Operativo SARO fundamentado en los lineamientos del Capítulo XXIII de la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera.

Con relación a la exposición al riesgo operativo, se contempla la implicación legal y reputacional por la materialización de eventos relacionados a la funcionalidad del encargo fiduciario.

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

CLÁUSULA VIGESIMA SEXTA. DECLARACION DE LOS FIDEICOMITENTES:

Manifiesta y declara:

1. Que posee bienes suficientes para atender al oportuno y adecuado cumplimiento de las obligaciones contraídas a favor de terceros hasta la fecha de la celebración de este contrato, es decir, que con la celebración del mismo no se produce un desequilibrio en su patrimonio que le impida satisfacer adecuadamente obligaciones contraídas en el pasado, se entiende entonces que el presente acto jurídico no tiene como causa ni produce como efecto la





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO KORE**

defraudación de derechos de terceros por la disminución de la prenda general de sus acreedores.

2. Que su intención se limita a los beneficios que con la celebración del presente contrato se puedan llegar a generar y no implica en ningún evento defraudar a terceros de buena fe.
3. Que se comprometen a responder civilmente por las consecuencias de la inexactitud o reticencia de las declaraciones contenidas en el presente contrato en especial las establecidas en la presente cláusula.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA- MODIFICACIÓN DEL CONTRATO:

Cualquier modificación en las estipulaciones previstas en este documento, requerirá el consentimiento previo, expreso y escrito del FIDEICOMITENTE, y la FIDUCIARIA.

CLÁUSULA VIGÉSIMO OCTAVA- NULIDAD PARCIAL:

Si cualquier disposición de este contrato fuese prohibida, resultare nula, ineficaz o no pudiere hacerse exigible de conformidad con las leyes de la República de Colombia, las demás estipulaciones contenidas en el presente documento le sobrevivirán con sus plenos efectos vinculantes y obligatorios para EL FIDEICOMITENTE, y la FIDUCIARIA, a menos que la disposición prohibida, nula, ineficaz o inexigible fuese esencial al propio contrato de manera que la interpretación o cumplimiento del mismo en ausencia de tal disposición no fuese posible.

CLÁUSULA VIGÉSIMO NOVENA COMITÉ FIDUCIARIO:

Una vez sea registrado por parte de ALIANZA más de un FIDEICOMITENTE con facultad de impartir instrucciones, ALIANZA citará una reunión de quienes se encuentren registrados como FIDEICOMITENTES, al correo electrónico registrado en ALIANZA, con no menos de cinco (5) días de antelación a la fecha fijada para la correspondiente reunión, con el fin de que en dicha reunión se designe un número impar personas que serán los miembros del comité fiduciario. El órgano así conformado tendrá la facultad de impartir todas las instrucciones que conforme al presente contrato correspondan al FIDEICOMITENTE. Las decisiones de dicho comité constarán en acta suscritas por todos sus miembros. Esta designación la realizarán un número plural de FIDEICOMITENTES que representen al menos la mitad más uno de los derechos fiduciarios en que se divide el FIDEICOMISO, no obstante, si transcurrida una hora no se hacen presentes un número plural de FIDEICOMITENTES que representen tal mayoría, los designará el FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES que se hagan presentes, con cualquier mayoría.



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO KORE**

Para constancia de lo anterior, se suscribe en cinco (5) ejemplares del mismo valor y tenor, el día veintinueve (29) de julio de dos mil veintidós (2022).

EL FIDEICOMITENTE,

YESID ERNESTO RESTREPO CHEBAIR
Representante Legal
INVERDECA S.A.S

LA FIDUCIARIA,

JUAN CARLOS CASTILLA MARTINEZ
Representante Legal
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.



HOJA DE FIRMANTES

NOMBRE / EMAIL	TEL / FECHA	OTP	AUDIO / HASH
YESID ERNESTO RESTREPO CHEBAIR alejandro.restrepo@rchconstructores.com	+57 3134949133 03-August-2022 10:50:49	9627	06bc68d0-211a-460a-88b4-f9deb6b8e1f0.wav DA27AA067A7FD32B9C00D78ED0656D57B3417B05
JUAN CARLOS CASTILLA jcastilla@alianza.com.co	+57 3124567296 03-August-2022 08:20:46	7232	8b97087f-9a20-4ca8-ad64-95f737f38c20.wav 4F507B5C6B03C72C392FAD76P24B462B312784C3



ESCANEAR EL CÓDIGO QR
PARA VERIFICAR LA FIRMA
ELECTRÓNICA

Registro evidencia digital

CONTRATO KORE

Creado por: Fanny Rubiela Caro Alfonso (fcaro@alianza.com.co)

Fecha creación: 02/August/2022 14:50:01

País: Colombia

Móvil - Fijo: 57 3193441577

Id Transacción: 653f5e7d-d723-4f00-aaf5-5bea9eb2d0fb

Detalle de la evidencia digital

1. Fanny Rubiela Caro Alfonso (fcaro@alianza.com.co) ha creado el documento con nombre CONTRATO KORE. 02/August/2022 14:50:01
2. El documento se ha enviado por correo electrónico a YESID ERNESTO RESTREPO CHEBAIR (alejandro.restrepo@rchconstructores.com) para su firma. 02/August/2022 14:50:01
3. El documento se ha enviado por correo electrónico a Juan Carlos Castilla (jcastilla@alianza.com.co) para su firma. 02/August/2022 14:50:02
4. Firmante YESID ERNESTO RESTREPO CHEBAIR (alejandro.restrepo@rchconstructores.com) visualiza el email y da clic al enlace de firme (AQUÍ). 02/August/2022 15:23:25
5. Firmante YESID ERNESTO RESTREPO CHEBAIR (alejandro.restrepo@rchconstructores.com) visualiza el email y da clic al enlace de firme (AQUÍ). 02/August/2022 15:34:43
6. Firmante YESID ERNESTO RESTREPO CHEBAIR (alejandro.restrepo@rchconstructores.com) visualiza el email y da clic al enlace de firme (AQUÍ). 02/August/2022 15:34:43
7. Firmante YESID ERNESTO RESTREPO CHEBAIR (alejandro.restrepo@rchconstructores.com) visualiza el email y da clic al enlace de firme (AQUÍ). 02/August/2022 15:36:16
8. Firmante YESID ERNESTO RESTREPO CHEBAIR (alejandro.restrepo@rchconstructores.com) visualiza el email y da clic al enlace de firme (AQUÍ). 02/August/2022 15:52:39
9. Firmante YESID ERNESTO RESTREPO CHEBAIR (alejandro.restrepo@rchconstructores.com) visualiza el email y da clic al enlace de firme (AQUÍ). 02/August/2022 15:52:40
10. Firmante YESID ERNESTO RESTREPO CHEBAIR (alejandro.restrepo@rchconstructores.com) visualiza el email y da clic al enlace de firme (AQUÍ). 02/August/2022 15:52:42
11. Firmante YESID ERNESTO RESTREPO CHEBAIR (alejandro.restrepo@rchconstructores.com) visualiza el email y da clic al enlace de firme (AQUÍ). 02/August/2022 15:52:42

Detalle de la evidencia digital

12. Firmante YESID ERNESTO RESTREPO CHEBAIR (alejandro.restrepo@rchconstructores.com) revisa sus datos personales y avanza a FIRMAR. 02/August/2022 15:53:37
13. Firmante YESID ERNESTO RESTREPO CHEBAIR (+573134949133) no logra concluir el proceso de firma debe reintentarlo. 02/August/2022 15:55:11
14. Firmante YESID ERNESTO RESTREPO CHEBAIR (alejandro.restrepo@rchconstructores.com) visualiza el email y da clic al enlace de firme (AQUÍ). 02/August/2022 16:40:30
15. Firmante YESID ERNESTO RESTREPO CHEBAIR (alejandro.restrepo@rchconstructores.com) visualiza el email y da clic al enlace de firme (AQUÍ). 02/August/2022 16:40:30
16. Firmante JUAN CARLOS CASTILLA (jcastilla@alianza.com.co) revisa sus datos personales y avanza a FIRMAR. 03/August/2022 08:20:07
17. Firmante Juan Carlos Castilla (jcastilla@alianza.com.co) termina proceso de FIRMA en forma exitosa con código de validación: 7232 (+573124567296). 03/August/2022 08:21:00
18. Firmante YESID ERNESTO RESTREPO CHEBAIR (alejandro.restrepo@rchconstructores.com) revisa sus datos personales y avanza a FIRMAR. 03/August/2022 09:01:45
19. Firmante YESID ERNESTO RESTREPO CHEBAIR (+573134949133) no logra concluir el proceso de firma debe reintentarlo. 03/August/2022 09:02:22
20. Firmante YESID ERNESTO RESTREPO CHEBAIR (alejandro.restrepo@rchconstructores.com) visualiza el email y da clic al enlace de firme (AQUÍ). 03/August/2022 10:49:18
21. Firmante YESID ERNESTO RESTREPO CHEBAIR (alejandro.restrepo@rchconstructores.com) visualiza el email y da clic al enlace de firme (AQUÍ). 03/August/2022 10:49:33
22. Firmante YESID ERNESTO RESTREPO CHEBAIR (alejandro.restrepo@rchconstructores.com) revisa sus datos personales y avanza a FIRMAR. 03/August/2022 10:50:08
23. Firmante YESID ERNESTO RESTREPO CHEBAIR (alejandro.restrepo@rchconstructores.com) termina proceso de FIRMA en forma exitosa con código de validación: 9627 (+573134949133). 03/August/2022 10:50:55



AL CALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETAZIA DE HABITAT

SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE
VIVIENDA

FECHA
06/11/2024

CÓDIGO
PS05-F0121

VERSIÓN
10

PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE
VENTAS

ANEXO FLUJO DE CAJA - Otras referencias

1. SOLICITANTE (RAZÓN SOCIAL o NOMBRE COMPLETO)
RCH CONSTRUCTORES ASOCIADOS SAS

2. NOMBRE DEL PROYECTO DE VIVIENDA

MULTIFAMILIAR SANTA FE (MÓRE APARTAMENTOS)

3. DIRECCIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

CL 24 BIS 24 54 - CL 24 A 24 47

4. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (m²)

4588.51

5. ÁREA DEL LOTE (m²)

1433.77

6. APARTAMENTOS

92

7. CAVAS

3

8. LOTES

0

9. FECHA DE ELABORACIÓN

2025-may-21

10. FECHA INICIO DEL PROYECTO

2024-oct

11. FECHA TERMINACIÓN PROYECTO

2026-feb

12. FECHA ENTREGA DE PROYECTO

2026-may-1

FILA VALIDACIÓN

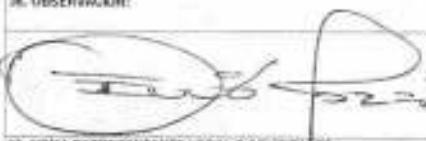
TIPO: 2025-05-21 00:00:00

10. PRESUPUESTO GENERAL	11. TOTAL FLUJO CAJA	12. CANTIDAD DE VIVIENDAS	13. CANTIDAD DE LOTES	14. Bimestre 1	15. Bimestre 2	16. Bimestre 3	17. Bimestre 4	18. Bimestre 5	19. Bimestre 6	20. Bimestre 7	21. Bimestre 8	22. Bimestre 9	23. Bimestre 10	24. Bimestre 11	25. Bimestre 12	26. Bimestre 13	27. Bimestre 14	28. Bimestre 15	29. Bimestre 16	30. Bimestre 17	31. Bimestre 18	
10. TERRENOS	5.000.000	5.000.000	0.000	5.000.000																		
11. RECURSOS PROPIOS	7.770.000	7.770.000	0.000																			
12. CREDITO ENTIDAD FINANCIERA	0	0	0.000																			
13. CREDITO PARTICULAR/ES	0	0	0.000																			
20. VENTAS FINANCIADAS	4.620.000	4.620.000	0.000																			
21. VENTAS PROCHETRO	15.901.000	15.901.000	0.000																			
22. OTROS RECURSOS (*)	0	0	0.000																			
23. TOTAL FUENTES	33.281.000	33.281.000	0.000																			
15. USOS				1.000.000	700.000	1.279.000	1.200.000	1.180.000	1.040.000	2.310.000	2.790.000	3.590.000	2.500.000	9.981.000	0	0	0	0	0	0	0	
24. TERRENOS	5.000.000	5.000.000	0.000																			
25. GASTOS DIRECTOS	9.900.000	9.900.000	0.000																			
26. GASTOS INDIRECTOS	1.620.000	1.620.000	0.000																			
27. GASTOS FINANCIEROS	0	0	0.000																			
28. GASTOS DE VENTA	670.000	670.000	0.000																			
29. RECURSOS PROPIOS	7.770.000	7.770.000	0.000																			
30. CREDITO ENTIDAD FINANCIERA	0	0	0.000																			
31. CREDITO PARTICULAR/ES	0	0	0.000																			
32. OTROS GASTOS (*)	0	0	0.000																			
33. TOTAL USOS	25.160.000	25.160.000	0.000																			
34. SALDO CAJA BIMESTRAL	8.131.000	8.131.000																				
35. SALDO ACUMULADO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

(*) OTROS RECURSOS (especificar):

(**) OTROS FONDOS (especificar):

36. OBSERVACIÓN:



37. FIRMA REPRESENTANTE LEGAL SOLICITANTE



38. FIRMA DE QUIEN ELABORÓ

57

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. <small>SECRETARÍA DE HABITACIÓN</small>	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA	FECHA: 06/11/2024 CÓDIGO: PM05-FO121 VERSIÓN: 10
	PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	

ANEXO FINANCIERO

-Cifras miles COP\$-

I. INFORMACIÓN GENERAL

FECHA DE ELABORACIÓN	miércoles, 21 de mayo de 2025
SOLICITANTE	RCH CONSTRUCTORES ASOCIADOS SAS

II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO

NOMBRE DEL PROYECTO:	MULTIFAMILIAR SANTAFE (KORÉ APARTAMENTOS)				
DIRECCIÓN:	CL 24 BIS 24 54 / CL 24 A 24 47				
APARTAMENTOS:	92	CASAS:	0	LOTES:	0
1. ÁREA DE LOTE (utilizada para esta radicación):					1,440 m ²
3. COSTO DEL m ² DE LOTE (utilizada para esta radicación):					3,472,777 \$/m ²
4. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):					4,588 m ²
4. COSTO DEL m ² DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):					3,789,901 \$/m ²

III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO

Descripción	Costo (miles de \$)	Costo por m ² (en pesos \$)	Participación en el costo
5. TERRENOS:	\$ 5,000,000	1,089,578 \$/m ²	28.6%
6. COSTOS DIRECTOS:	\$ 9,900,000	2,157,563 \$/m ²	56.9%
7. COSTOS INDIRECTOS:	\$ 1,820,000	396,643 \$/m ²	10.5%
8. GASTOS FINANCIEROS:	\$ 0	- \$/m ²	0.0%
9. GASTOS DE VENTAS:	\$ 670,000	146,017 \$/m ²	3.9%
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	\$ 17,390,000	3,789,901 \$/m ²	100%

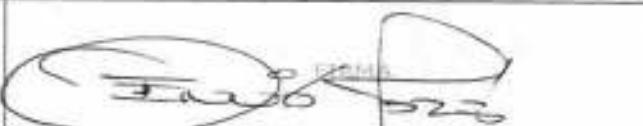
IV. VENTAS (miles de \$)

11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	\$ 20,521,000	12. UTILIDAD EN VENTA:	\$ 3,131,000	15.3%
----------------------------	---------------	------------------------	--------------	-------

V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN

Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de \$)	Participación en estructura %
13. TERRENOS	\$ 5,000,000	28.8%
14. RECURSOS PROPIOS	\$ 7,770,000	44.7%
15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	\$ 0	0.0%
16. CRÉDITO PARTICULARES:	\$ 0	0.0%
17. VENTAS FINANCIACIÓN:	\$ 4,620,000	26.6%
18. OTROS RECURSOS:	\$ 0	0.0%
19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:	\$ 17,390,000	100%

FILA VALIDACIÓN

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



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

FECHA
08/11/2014
CODIGO
P06-F0121
VERSIÓN
00

ANEXO DE VENTAS
-Cifras miles COP\$

Decreto 7180 de 2006, Artículo 1, literal a) Artículo 7, literal c) y Decreto 19 de 2012, artículo 181, literal

1. Fecha elaboración 2013-ago-30	2. Solicitante: RETIRO COHABIR CONSTRUCTORES ASOCIADOS SAS	3. Nombre del proyecto de Vivienda EDIFICIO KORE						
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m ²	Precio miles \$ / m ²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles \$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega	
Valor máximo	263.000	42.56	7.593	175.52	\$ 25.000	2026	\$ 1,495,000	
Valor mínimo	162.000	24.03	6.018	121.74				
Caridad VIVIENDAS por tipo	0		32		80		0	
9. Observación:								10. Firma del Señor/a

FLA VALIDACIÓN

Indique que la Construcción se ejecuta como N/A VIS

NO

Totales	92	\$ 20,521,000	3,177,31 m ²	\$ 6,158,300			30.00%	
ÍTEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m ²	14. Cuenta Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m ² (miles \$)	17. % Cuenta Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
1	201	182,000	24.40	54,600	182,000	7,459	30.00%	VIS
2	202	210,000	28.96	63,000	392,000	7,251	30.00%	VIS
3	203	231,000	37.19	69,300	623,000	6,211	30.00%	VIS REN.URB
4	204	231,000	37.19	69,300	854,000	6,211	30.00%	VIS REN.URB
5	205	256,000	42.49	76,800	1,110,000	6,025	30.00%	VIS REN.URB
6	206	235,000	38.24	70,500	1,345,000	6,145	30.00%	VIS REN.URB
7	207	182,000	24.03	54,600	1,527,000	7,574	30.00%	VIS
8	208	226,000	35.96	67,800	1,753,000	6,285	30.00%	VIS REN.URB
9	209	229,000	37.43	68,700	1,982,000	6,118	30.00%	VIS REN.URB
10	210	229,000	37.43	68,700	2,211,000	6,118	30.00%	VIS REN.URB
11	211	225,000	35.65	67,500	2,436,000	6,311	30.00%	VIS
12	212	182,000	24.10	54,600	2,618,000	7,552	30.00%	VIS
13	213	235,000	38.24	70,500	2,853,000	6,145	30.00%	VIS REN.URB
14	214	256,000	42.56	76,800	3,109,000	6,015	30.00%	VIS REN.URB
15	215	231,000	36.89	69,300	3,340,000	6,262	30.00%	VIS REN.URB
16	216	231,000	36.89	69,300	3,571,000	6,262	30.00%	VIS REN.URB
17	217	231,000	36.86	69,300	3,802,000	6,267	30.00%	VIS REN.URB
18	218	242,000	39.40	72,600	4,044,000	6,143	30.00%	VIS REN.URB
19	219	235,000	38.53	70,500	4,279,000	6,099	30.00%	VIS REN.URB
20	220	198,000	27.55	59,400	4,477,000	7,187	30.00%	VIS
21	221	198,000	27.74	59,400	4,675,000	7,138	30.00%	VIS
22	222	198,000	27.09	59,400	4,873,000	7,309	30.00%	VIS
23	223	238,000	39.51	71,400	5,111,000	6,024	30.00%	VIS REN.URB
24	301	184,000	24.40	55,200	5,295,000	7,541	30.00%	VIS
25	302	214,000	28.96	64,200	5,509,000	7,390	30.00%	VIS
26	303	231,000	37.19	69,300	5,740,000	6,211	30.00%	VIS REN.URB
27	304	231,000	37.19	69,300	5,971,000	6,211	30.00%	VIS REN.URB
28	305	258,000	42.49	77,400	6,229,000	6,072	30.00%	VIS REN.URB
29	306	235,000	38.24	70,500	6,464,000	6,143	30.00%	VIS REN.URB



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
DEPARTAMENTO DE HABITACIÓN

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

FECHA
06/10/2014
CÓDIGO
PM09-F0121
VERSIÓN
19

ANEXO DE VENTAS
-Cifras miles COP\$-

Decreto 2180 de 2006, Artículo 1, literal a y Artículo 7, literal c) y Decreto 33 de 2012, artículo 185, literal c)

1. Fecha elaboración 2015-ago-30	2. Solicitante: RESTREPO CHERAIR CONSTRUCTORES ASOCIADOS SAS	3. Nombre del proyecto de Vivienda EDIFICIO KORE					
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m ²	Precio miles \$ / m ²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles \$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	263,000	42.56	7,593	175,22			
Valor mínimo	182,000	24.03	6,016	121,74	\$ 25,000	2026	\$ 1,495,000
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0		0	32		60	0
9. Observación:							 10. Firma del Solicitante

FILA VALIDACIÓN

Totales	\$2	\$ 20,521,000	3,177,31 m ²	\$ 6,156,300			30.00%	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m ²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m ² (miles \$)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
30	307	182,000	24.03	54,600	6,646,000	7,574	30.00%	VIS
31	308	226,000	35.96	67,800	6,872,000	6,285	30.00%	VIS REN.URB
32	309	229,000	37.43	68,700	7,101,000	6,118	30.00%	VIS REN.URB
33	310	229,000	37.43	68,700	7,330,000	6,118	30.00%	VIS REN.URB
34	311	225,000	35.65	67,500	7,556,000	6,311	30.00%	VIS
35	312	183,000	24.10	54,900	7,738,000	7,593	30.00%	VIS
36	313	235,000	38.24	70,500	7,973,000	6,145	30.00%	VIS REN.URB
37	314	258,000	42.56	77,400	8,231,000	6,062	30.00%	VIS REN.URB
38	315	231,000	36.89	69,300	8,462,000	6,262	30.00%	VIS REN.URB
39	316	231,000	36.89	69,300	8,693,000	6,262	30.00%	VIS REN.URB
40	317	231,000	36.86	69,300	8,924,000	6,267	30.00%	VIS REN.URB
41	318	242,000	39.40	72,600	9,166,000	6,143	30.00%	VIS REN.URB
42	319	235,000	38.53	70,500	9,401,000	6,099	30.00%	VIS REN.URB
43	320	199,000	27.55	59,700	9,600,000	7,223	30.00%	VIS
44	321	199,000	27.74	59,700	9,799,000	7,174	30.00%	VIS
45	322	199,000	27.09	59,700	9,998,000	7,346	30.00%	VIS
46	323	238,000	39.51	71,400	10,236,000	6,024	30.00%	VIS REN.URB
47	401	184,000	24.40	55,200	10,420,000	7,541	30.00%	VIS
48	402	218,000	28.96	65,400	10,638,000	7,528	30.00%	VIS
49	403	231,000	37.19	69,300	10,869,000	6,211	30.00%	VIS REN.URB
50	404	231,000	37.19	69,300	11,100,000	6,211	30.00%	VIS REN.URB
51	405	261,000	42.49	78,300	11,361,000	6,143	30.00%	VIS REN.URB
52	406	235,000	38.24	70,500	11,596,000	6,145	30.00%	VIS REN.URB
53	407	182,000	24.03	54,600	11,778,000	7,574	30.00%	VIS
54	408	226,000	35.96	67,800	12,004,000	6,285	30.00%	VIS REN.URB
55	409	229,000	37.43	68,700	12,233,000	6,118	30.00%	VIS REN.URB
56	410	229,000	37.43	68,700	12,462,000	6,118	30.00%	VIS REN.URB
57	411	225,000	35.65	67,500	12,687,000	6,311	30.00%	VIS
58	412	182,000	24.10	54,600	12,869,000	7,552	30.00%	VIS



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

FECHA:
06/10/2014
CÓDIGO:
PM05-F01-1
VERSIÓN:
10

ANEXO DE VENTAS
Cifras miles COPES

Decreto 2180 de 2006, Artículo 1, literal e) y Artículo 7, literal c) y, Decreto 19 de 2012, artículo 185, literal

1. Fecha elaboración 2025-ago-16	2. Solicitante: RESTREPO CHEBAR CONSTRUCTORES ASOCIADOS SAS	3. Nombre del proyecto de Vivienda EDIFICIO KORE					
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m ²	Precio miles \$ / m ²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles \$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	263,000	42,56	7,593	178,82			
Valor mínimo	182,000	24,03	6,915	121,74	\$ 25,000	2026	\$ 1,495,200
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0		32		9. VIVIENDAS	60	10. VIVIENDAS

9. Observación:

10. Firma del Solicitante

FILA VALIDACIÓN							Indique si el Proyecto Construcción es apto para NO VISIT	NO
Total	92	\$ 20,821,000	3,177.31 m ²	\$ 6,156,300			90.00%	

ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m ²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m ² (miles \$)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
59	413	235,000	38,24	70,500	13,104,000	6,145	30.00%	VIS REN.URB
60	414	261,000	42,56	78,300	13,365,000	6,133	30.00%	VIS REN.URB
61	415	231,000	36.89	69,300	13,596,000	6,262	30.00%	VIS REN.URB
62	416	231,000	36.89	69,300	13,827,000	6,262	30.00%	VIS REN.URB
63	417	231,000	36.86	69,300	14,058,000	6,267	30.00%	VIS REN.URB
64	418	242,000	39.40	72,600	14,300,000	6,143	30.00%	VIS REN.URB
65	419	235,000	38.53	70,500	14,535,000	6,099	30.00%	VIS REN.URB
66	420	200,000	27.55	60,000	14,735,000	7,260	30.00%	VIS
67	421	200,000	27.74	60,000	14,935,000	7,210	30.00%	VIS
68	422	200,000	27.09	60,000	15,135,000	7,383	30.00%	VIS
69	423	238,000	39.51	71,400	15,373,000	6,024	30.00%	VIS REN.URB
70	501	184,000	24.40	55,200	15,557,000	7,541	30.00%	VIS
71	502	219,000	28.96	65,700	15,776,000	7,562	30.00%	VIS
72	503	231,000	37.19	69,300	16,007,000	6,211	30.00%	VIS REN.URB
73	504	231,000	37.19	69,300	16,238,000	6,211	30.00%	VIS REN.URB
74	505	263,000	42.49	78,900	16,501,000	6,190	30.00%	VIS REN.URB
75	506	235,000	38.24	70,500	16,736,000	6,145	30.00%	VIS REN.URB
76	507	182,000	24.03	54,600	16,918,000	7,574	30.00%	VIS
77	508	226,000	35.96	67,800	17,144,000	6,285	30.00%	VIS REN.URB
78	509	229,000	37.43	68,700	17,373,000	6,118	30.00%	VIS REN.URB
79	510	229,000	37.43	68,700	17,602,000	6,118	30.00%	VIS REN.URB
80	511	225,000	35.65	67,500	17,827,000	6,311	30.00%	VIS
81	512	182,000	24.10	54,600	18,009,000	7,552	30.00%	VIS
82	513	235,000	38.24	70,500	18,244,000	6,145	30.00%	VIS REN.URB
83	514	263,000	42.56	78,900	18,507,000	6,180	30.00%	VIS REN.URB
84	515	231,000	36.89	69,300	18,738,000	6,262	30.00%	VIS REN.URB
85	516	231,000	36.89	69,300	18,969,000	6,262	30.00%	VIS REN.URB
86	517	231,000	36.86	69,300	19,200,000	6,267	30.00%	VIS REN.URB
87	518	242,000	39.40	72				VIS REN.URB



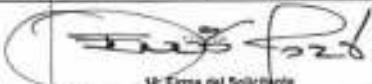
ALCALDIA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARIA DE VIVIENDA

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

FECHA 08/11/2014
CODIGO PM05-FD121
VERSIÓN 10

ANEXO DE VENTAS
-Cifras miles COP\$

Decreto 2180 de 2006, Artículo 1, literal h y Artículo 7, literal c) y Decreto 19 de 2012, artículo 185, literal g.

1. Fecha elaboración: 2015-ago-18	2. Solicitante: RESTREPO CHEBAIR CONSTRUCTORES ASOCIADOS SAS	3. Nombre del proyecto de Vivienda EDIFICIO KORE						
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m ²	Precio miles \$ / m ²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles \$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega	
Valor máximo	263.000	42.88	7.893	176.92	\$ 25,000	2026	\$ 1,495.000	
Valor mínimo	162.000	24.03	6.315	121.74				
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0		32		60		0	
9. Observación:							 10. Firma del Solicitante	
FILA VALIDACIÓN							Indique: a) Si el Constructor ha aprobado como NO VISIT	
Totales	\$2	\$ 20,621,000	3,177.31 m ²	\$ 6,156,300		30.00%	NO	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m ²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m ² (miles \$)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
88	519	235,000	38.53	70,500	19,677,000	6,099	30.00%	VIS REN.URB
89	520	202,000	27.55	60,600	19,879,000	7,332	30.00%	VIS
90	521	202,000	27.74	60,600	20,081,000	7,282	30.00%	VIS
91	522	202,000	27.09	60,600	20,283,000	7,457	30.00%	VIS
92	523	238,000	39.51	71,400	20,521,000	6,024	30.00%	VIS REN.URB

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. <small>SECRETARÍA DE HABITACIÓN</small>	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA ESPECIFICACIONES TÉCNICAS <small>RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA EL ANUNCIO Y/O ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA</small>	FECHA: 11-10-2024 CÓDIGO: PM05-FO124 VERSIÓN: 7
--	--	---

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO:	MULTIFAMILIAR SANTA FE (EDIFICIO KORE)	
ESTRATO:	TRES (3)	No. de unidades de vivienda: CL 24 BIS 24-54 / CL 24 A 24 47
DIRECCIÓN:		92 apartamentos
CONSTRUCTORA:		RESTREPO CHEBAIR CONSTRUCTORES ASOCIADOS SAS
FECHA (dd-mm-aa):	28/10/24	

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. ¿El proyecto opta por los incentivos del decreto 582 del 2023?

En caso de responder "Sí" a la pregunta anterior indique el sistema de certificación mediante el cual demostrará el cumplimiento de los incentivos técnicos:

Sí No

2.2. ¿La edificación está ubicada en el Mapa EC-U-5.2 ÁREAS DE ACTIVIDAD Y USOS DEL SUELO en zonas de la ciudad correspondientes a: Grandes Servicios Metropolitanos, Estructurante Receptora de Actividades Económicas, Estructurante Receptora de Vivienda Interés Social sobre corredores viales cuyo nivel de ruido ambiente durante el periodo nocturno sea superior a 75.1 dB(A) de acuerdo con el Mapa Estratégico de Ruido (MER)?

Sí No

2.3. ¿El predio se encuentra inmerso en la zona influencia indirecta del aeropuerto?

En caso de responder Sí, se debe presentar un estudio acústico específico, que garantice el control de ruidos por invasión, garantizando que el nivel de ruido de fondo (Leq) en las habitaciones, no supere los valores dados por la curva NC 35.

Sí No

2.4. ¿El predio se encuentra inmerso parcial o totalmente en las siguientes áreas de influencia?

500 metros medidos desde los bordes de las Reservas Distritales de Humedales
500 metros medidos desde los bordes de la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá.
200 metros medidos desde los bordes de los Parques Distritales Ecológicos de Montaña
Verificar estos elementos de la estructura ecológica principal en el mapa "C-G-3.2 Estructura ecológica principal".

Sí No

2.5. ¿El predio se encuentra en una zona categorizada de amenaza Alta y Media en el siguiente mapa: "CU-2.2.14 Amenaza por encharcamiento en suelo urbano y de expansión"?

Sí No

2.6. ¿El veinte por ciento (20%) del presupuesto de los materiales (sin incluir mano de obra y equipos), cumple con uno o varios de los siguientes atributos?

Sí No

Selección de que tipos:

* Materiales producidos por empresas catalogadas como Negocios Verdes según el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible

* Materiales primas extraídas en un radio de 500 km tomando como centro el proyecto

* Productos o Materiales que cuentan con el Sello Ambiental Colombiano (SAC)

* Materiales con contenidos reciclados pre-carmoso y post consumo

* Pinturas para espacios interiores con los siguientes niveles de contenidos orgánicos volátiles: Pintura Mate: < 50 g/L | Pintura Brillante: < 100 g/L | Pintura Brillo Alto: < 150 g/L

* Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO14025 en concretos

* Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO14025 en aceros estructurales

* Materiales que cuentan con Análisis de Ciclo de Vida al menos con alcance Cuna a Puerta de acuerdo con la ISO 14044

* Materiales que cumplen estándares sociales y ambientales tipo: Reporte GRI, B Corporation, Empresa BIC, ISO 14001, ISO 26000 o su signatura de iniciativas tipo Pacto Global, Protocolo de manufactura OCDE, Net Zero Carbon Building Commitment entre otros.

2.7. CIMENTACIÓN

Descripción técnica y materiales utilizados:

PILOTAJE MAS PLACA DE CIMENTACIÓN CON VIGAS DESCOLGADAS EN CONCRETO (1.0 METRO ALTURA)

2.8. PILOTES

Sí No Tipo de pilotaje utilizado:

PILOTES EN CONCRETO TIPO TORNILLO

2.9. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica

STRUCTURA APORTICADA EN CONCRETO (COLUMNAS Y PLACAS), VIGUETAS METALICAS ALMA ABIERTA TIPO JOINT

2.10. MAMPOSTERIA**2.10.1. LADRILLO A LA VISTA** SI NO

Tipo de ladrillo y localización

PARCIAL VERTICAL EN ALGUNOS MUROS FACHADAS PRINCIPAL KR 25, CL 24BIS Y CL 24A

2.10.2. BLOQUE SI NO

Tipo de bloque y localización

PARCIAL VERTICAL EN ALGUNOS MUROS FACHADAS PRINCIPAL KR 25, CL 24BIS Y CL 24A PARCIAL EN ALGUNOS MUROS DIVISORIOS INTERNOS

2.10.3. OTRAS DIVISIONES SI NO

Tipo de división y localización

MUROS DIVISORIOS INTERNOS DE APARTAMENTOS Y HALLES EN MUROS DE POLIESTIRENO EXPANDIDO (EPS) TIPO DUBAPANEL, ALMAPANEL O SIMILAR. DIVISIONES DRYWALL O FIBROCemento EN ALGUNOS DICTOS Y DIVISIONES DE MUROS INTERNOS

2.11. PAÑETES

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

SE ENTREGARA LADRILLO A LA VISTA, MUROS A LA VISTA PARA POSTERIOR PAÑETE O ESTUCO POR PARTE DEL COMPRADOR FINAL

2.12. VENTANERIAALUMINIO
P.V.C. SI
 SI NO
 NOLAMINA COLD ROLLED
OTRA SI NO
 SI NO

Descripción del tipo de ventanería a utilizar en las habitaciones (especificar vidrio y marco)

VENTANERIA ALUMINIO CRUDO CORREDIZA

Espesor del vidrio:

VIDRIO 4mm

2.13. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:

MUROS EN LADRILLO A LA VISTA EN FRANJA VERTICAL MAS MUROS EN BLOQUE PANETADOS AL EXTERIOR CON MORTERO Y PINTADOS CON VINILO EN FACHADAS

2.14. PISOS ÁREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:

PISOS DE HALLES EN CERAMICA NACIONAL TRAFICO RESIDENCIAL, PISO PARQUEADEROS, DEPOSITOS Y ESCALERAS EN CONCRETO A LA VISTA

2.15. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:

EN PLACA DE CONCRETO SOBRE APARTAMENTOS Y OTRAS AREAS CON TEJA PLASTICA TRANSPARENTE

Cubierta Verde: SI NO

Porcentaje del área de cubierta útil:

2.16. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:

EN CONCRETO REFORZADO A LA VISTA

2.17. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:

NO APLICA CERRAMIENTO

2.18. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:

EN CONCRETO Y CON MORTERO IMPERMEABILIZADO

2.19. GESTIÓN DEL AGUA LLUVIA

La gestión del agua lluvia del lote se implementó según el cumplimiento de la NS-085 "Criterios de diseño de sistemas de alcantillados"

 SI NO**2.20. PROTECCIÓN DE AVIFAUNA**

En la planeación del proyecto se tuvo en cuenta la Guía de arquitectura amigable con las aves y los murciélagos de la Secretaría Distrital de Ambiente?

 SI NO

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

			Características
3.1. ASCENSOR	<input checked="" type="checkbox"/>	SI	<input type="checkbox"/> NO PARA 6 PERSONAS 400KG 7 PARADAS
3.2. VIDEO CAMARAS	<input type="checkbox"/>	SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO NO APLICA
3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS	<input type="checkbox"/>	SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO PUERTAS DE APERTURA MANUAL
3.4. PARQUE INFANTIL	<input checked="" type="checkbox"/>	SI	<input type="checkbox"/> NO PARQUE BASICO
3.5. SALÓN COMUNAL	<input checked="" type="checkbox"/>	SI	<input type="checkbox"/> NO SIN DOTAR
3.6. GIMNASIO	<input checked="" type="checkbox"/>	SI	<input type="checkbox"/> NO SEMI DOTADO (DOS MAQUINAS UN MULTIFUERZA)
3.7. SAUNA	<input type="checkbox"/>	SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO NO APLICA
3.8. TURCOS	<input type="checkbox"/>	SI	<input type="checkbox"/> NO NO APLICA
3.9. PISCINA	<input type="checkbox"/>	SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO NO APLICA
3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS	<input checked="" type="checkbox"/>	SI	<input type="checkbox"/> NO DOS (PISO I)
3.11. PARQUEO VISITANTES	<input checked="" type="checkbox"/>	SI	<input type="checkbox"/> NO TRES (SOTANO)
3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA	<input type="checkbox"/>	SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO NO APLICA
3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	<input checked="" type="checkbox"/>	SI	<input type="checkbox"/> NO SEGÚN APROBACION ESP ENEL

4. ESPECIFICACIONES DE LAS ÁREAS PRIVADAS

4.1. CALIDAD DEL AIRE: ¿Todos los espacios ocupados se ventilan de forma natural o mecánica garantizando los caudales mínimos de renovación de aire según la NTC 5183 o ASHRAE 62.1 ? y/o la norma que lo modifique o SI NO **ninguna**

4.2. CONFORT TÉRMICO: ¿En las muros exteriores de fachadas internas y externas se garantiza una transmittancia térmica menor o igual a 2.5 W/m²°K? SI NO

4.3. CONFORT ACÚSTICO: ¿Se garantiza que en el interior de las habitaciones de las viviendas un nivel inferior o igual a la curva NC 35? SI NO

4.4. CARPINTERÍA

4.4.1. CLOSET	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	Características y materiales a utilizar NO APLICA SE ENTREGA EN OBRA GRIS
---------------	-----------------------------	--	--

4.4.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Características y materiales a utilizar MADECOR EN AGLOMERADO SOLO EN BAÑO (ENTREGA APTO OBRA GRIS)
---	--	-----------------------------	--

4.4.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL	Características y materiales a utilizar METALICA EN LAMINA SENCILLA COLOR BLANCO		
------------------------------------	---	--	--

4.5. ACABADOS PISOS	Materiales a utilizar		
4.5.1. ZONAS SOCIALES			CONCRETO PLACA ESTRUCTURA (OBRA GRIS)
4.5.2. HALLS			CONCRETO PLACA ESTRUCTURA (OBRA GRIS)
4.5.3. HABITACIONES			CONCRETO PLACA ESTRUCTURA (OBRA GRIS)
4.5.4. COCINAS			CONCRETO PLACA ESTRUCTURA (OBRA GRIS)
4.5.5. PATIOS			CONCRETO PLACA ESTRUCTURA (OBRA GRIS)

4.6. ACABADOS MUROS EXTERIORES	Materiales a utilizar		
	AREAS CON LADRILLO A LA VISTAS / AREAS CON PANETE Y PINTURA CUANDO SON FACHADA		
	AREAS CON MORTERO A LA VISTA EN MUROS DE POLIESTIRENO EXPANDIDO		
	AREAS CON CON PAÑETE Y PINTURA CUANDO SON HACIA PASILLOS Y ZONAS COMUNALES		

4.7. ACABADOS MUROS	Materiales a utilizar		
4.7.1. ZONAS SOCIALES			LADRILLO / BLOQUE O MORTERO A LA VISTA SEGUN MURO INTERIOR, EXTERIOR O FACHADA
4.7.2. HABITACIONES			LADRILLO / BLOQUE O MORTERO A LA VISTA SEGUN MURO INTERIOR, EXTERIOR O FACHADA
4.7.3. COCINAS			LADRILLO / BLOQUE O MORTERO A LA VISTA SEGUN MURO INTERIOR, EXTERIOR O FACHADA
4.7.4. PATIOS			LADRILLO / BLOQUE O MORTERO A LA VISTA SEGUN MURO INTERIOR, EXTERIOR O FACHADA

4.8. COCINAS	Características		
4.8.1. HORNO	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	NO APLICA
4.8.2. ESTUFA	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	ESTUFA EN MESÓN ACERO, DOS PUESTO APTOS 1 ALCOBAS 4 PUESTOS APTOS 2 ALCOBAS
4.8.3. MUEBLE	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	NO APLICA
4.8.4. MESÓN	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	ACERO INOXIDABLE CON POCETA Y ESTUFA
4.8.5. CALENTADOR	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	NO APLICA
4.8.6. LAVADERO	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	FREGADERO ACRILICO SENCILLO EN APTOS DE DOS ALCOBAS
4.8.7. TRES (3) CANECAS CADA UNA DE 20 LITROS PARA SEPARACION DE RESIDUOS INCORPORADOS EN MUEBLE			<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO

4.9. BAÑOS			Características	
4.9.1. MUEBLE	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO		NO APLICA NINGUN MUEBLE
4.9.2. ENCHAPE PISO	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO		ENCHAPE CERAMICO 20X20
4.9.3. ENCHAPE PARED	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO		ENCHAPE CERAMICO 20X20
4.9.4. DIVISIÓN BAÑO	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO		NO APLICA DIVISIÓN DE BAÑO
4.9.5. ESPEJO	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO		NO APLICA ESPEJO
4.9.6. SANTARIO AHORRADOR	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO		Detalle del consumo Litros por Desague: 4.8
4.9.7. GRIFERIA LAVAMANOS AHORRADOR	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO		Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI: 5.7
4.9.8. GRIFERIA LAVAPLATOS AHORRADOR	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO		Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI: 5.7
4.9.9. DUCHA AHORRADORA	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO		Detalle del consumo Litros por Minuto a 80 PSI: 8.6

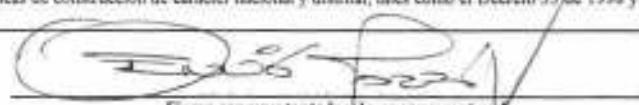
4.10. ILUMINACION			Características	
4.10.1. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS INTERIORES	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO		Roseta o plafon sencillo para bombilla
4.10.2. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS EXTERIORES	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO		Plafon LED 9W Luz dia
4.10.3. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS COMUNES	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO		Plafon LED 9W Luz dia
4.10.4. ILUMINACION TIPO LED EN CIRCULACIONES Y PARQUEADEROS	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO		Plafon LED 9W Luz dia
4.10.5. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACION EN ZONAS COMUNES	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Temporizador	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO
4.10.6. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACION EN CIRCULACIONES	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Temporizador	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
4.10.7. SISTEMA DE CONTROL DE ILUMINACION EN ZONAS EXTERIORES Y PARQUEADEROS	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Temporizador	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
4.10.8. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACION EN ZONAS COMUNES	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Sensor	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
4.10.9. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACION EN CIRCULACIONES	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Sensor	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
4.10.10. SISTEMA DE CONTROL DE ILUMINACION EN ZONAS EXTERIORES Y PARQUEADEROS	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Sensor	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO

4.11. ILUMINACION NATURAL	(Cumple con el capitulo 4.10.2.2 del R/ETIPLAP para los espacios regularmente ocupados)	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
4.11.1. HABITACION	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Características
4.11.2. ESTUDIO	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Illuminación por ventanas
4.11.3. ZONA SOCIAL	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Illuminación por ventanas
			Illuminación por ventanas

NOTA: Este formato debe ser diligenciado cuidadosamente sin dejar ningún espacio en blanco y debe ser expuesto en público en la sala de ventas. En el caso de cambios de especificaciones, estas deben ser actualizadas antes de promover las ventas bajo las nuevas condiciones, para lo cual es necesario que se relacionen las unidades que se vendieron con las anteriores especificaciones y se radiquen las nuevas especificaciones ante la DIRECCIÓN DISTRITAL DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA.

Se precisa que este formato podrá ser tenido en cuenta por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, cuando se compruebe desmejoramientos de acabados y/o deficiencias constructivas.

En ningún momento este formato constituye una aprobación por parte de la DIRECCIÓN DISTRITAL DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA y no exonerá al constructor y/o enajenador del cumplimiento de las normas vigentes de especificaciones técnicas de construcción de carácter nacional y distrital, tales como el Decreto 33 de 1998 y el acuerdo Distrital No. 20 de 1995.



Firma representante legal o persona natural

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

- Obligaciones contempladas en el Decreto Nacional 1077 de 2015, Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, Artículo 2.2.6.1.2.3.8:

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.

2. Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.

3. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados; y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.

4. 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.

5. 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.

6. Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NCR) 10.

7. 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.

8. Designar en un término máximo de 15 días hábiles el profesional que remplazará a aquel que se desvincule de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.

El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6º de la Ley 1796 de 2014. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación occasionará 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.

10. 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 predios oculónimos 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.

11. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción sismo resistente.

12. 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.

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

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

15. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.

16. 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.

17. Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del presente decreto la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.

- Es responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa pre-constructiva que las distancias de seguridad RETIE se cumplan conforme con el Artículo 13 del anexo general Técnico de Instalaciones Eléctricas (Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 o la norma que la adicione, modifique o sustituya).

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

- Esta licencia no autoriza talas 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 incluido su prórroga, lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 382 de 2008, en concordancia con lo establecido en la Resolución 3065 del 31 de diciembre de 2019 de la Secretaría Distrital de Planeación.

- El titular de la licencia está obligado a fijar un aviso de la identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante el término de la ejecución de la obra, con las características previstas en el Artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015.

- Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MULAP- Decreto 500 de 2003 y las normas que lo modifiquen o complementen).

- El titular de la licencia será el responsable de todos los obligaciones Urbanísticas y Arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extra contractualmente por los perjuicios que se causaren a terceras en desarrollo de la misma (Artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto Nacional 1077 del 2015).

- El titular de la licencia deberá reconstruir y rehabilitar los andenes correspondientes al predio en estricto cumplimiento a la cortina de andenes de Bogotá D.C. (Decreto 308 de 2018 y/o la norma que lo modifique o complementa).

- La presente licencia no autoriza intervención ni excavación del espacio público, para tal efecto debe solicitar licencia ante la autoridad respectiva.

- Comportamientos que afectan la integridad urbanística Código Nacional de Policía y Convivencia, Artículo 135 de la Ley 1801 de 2016:

1. Construir con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia, uso diferente al señalado en la licencia de construcción, ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.

2. 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.

3. Reparar los daños o averías que en razón de la obra se realicen en el andén, las vías, espacios y redes de servicios públicos.

4. Reparar los daños, averías o perjuicios causados a bienes colindantes o cercanos.

5. 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.

Radicación No. 52512105

ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-5-25-1843 DEL 21 DE JULIO DE 2025

"Por el cual se concede segunda prórroga al término de vigencia de la Licencia de Construcción otorgada mediante el Acto Administrativo No. 11001-5-22-2305 del 14 de julio de 2022 para el proyecto MULTIFAMILIAR SANTAFE, ubicado en la CL 24 BIS 54 y CL 24 A 24 47 de la localidad de Los Mártires la ciudad de Bogotá D.C."

**LA CURADORA URBANA No. 5 DE BOGOTÁ D.C.,
ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO**

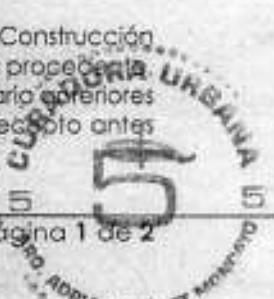
En ejercicio de sus atribuciones legales y en especial de las conferidas por las Leyes 388 de 1997 y 1437 de 2011, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y el Decreto Distrital 345 de 2021,

CONSIDERANDO

1. Que el día 14 de julio de 2022 este Despacho mediante Acto Administrativo No. 11001-5-22-2305 otorgó la Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva y Demolición Total, para el proyecto MULTIFAMILIAR SANTAFE, ubicado en la CL 24 BIS 54 y CL 24 A 24 47 de la localidad de Los Mártires la ciudad de Bogotá D.C., con una vigencia de 24 meses, contados a partir del 3 de agosto de 2022, fecha de su ejecutoria.
2. Que mediante Acto Administrativo No. 11001-5-24-1549 del 11 de junio de 2024 este Despacho prorrogó el término de vigencia de la Licencia de Construcción antes citada, hasta el 3 de agosto de 2025.
3. Que el día 3 de julio de 2025, mediante radicación No. CU 52512105, el ingeniero DENNIS ENRIQUE MORALES GALVAN, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.938.702, obrando como representante legal de la sociedad RESTREPO CHEBAIR CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A.S. con NIT. 800.208.210-7, a su vez Fideicomitente del FIDEICOMISO KORE APARTAMENTOS, le solicitó a este Despacho segunda prórroga al término de vigencia de la Licencia de Construcción No. 11001-5-22-2305 del 14 de julio de 2022.
4. Que el artículo 1 del Decreto 0074 de 2025, por el cual se adiciona el parágrafo 7 transitorio al artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, vigente a partir del 25 de enero de 2025, establece en lo pertinente, que:

"Hasta el 30 de junio del año 2026, los titulares de las licencias urbanísticas vigentes, salvo cuando se trate de licencia de urbanización en la modalidad de saneamiento, licencia de subdivisión, licencia de parcelación para saneamiento y acto de reconocimiento, podrán solicitar una segunda prórroga por un plazo adicional de doce (12) meses contados a partir de la fecha de vencimiento de la primera prórroga. La solicitud de segunda prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario, anteriores al vencimiento de la primera prórroga, y su expedición procederá con la presentación de la solicitud por parte del titular. La segunda prórroga solo podrá concederse cumpliendo los requisitos señalados en este parágrafo y por una sola vez." (Se resalta)

5. Que la solicitud de segunda prórroga al término de vigencia de la Licencia de Construcción otorgada mediante Acto Administrativo No. 11001-5-22-2305 del 14 de julio de 2022 es procedente, toda vez que la formuló oportunamente su actual titular, dentro de los 30 días calendario anteriores al vencimiento de la primera prórroga, en cumplimiento de lo establecido en el precedente antes transcrita.



Radicación No. 52512105

ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-5-25-1843 DEL 21 DE JULIO DE 2025

"Por el cual se concede segunda prórroga al término de vigencia de la Licencia de Construcción otorgada mediante el Acto Administrativo No. 11001-5-22-2305 del 14 de julio de 2022 para el proyecto MULTIFAMILIAR SANTAFE, ubicado en la CL 24 BIS 54 y CL 24 A 24 47 de la localidad de Los Mórtínes la ciudad de Bogotá D.C."

En mérito de lo expuesto anteriormente, la Curadora Urbana 5 de Bogotá D.C., Arq. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO,

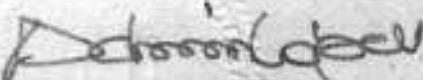
RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: CONCEDER a la sociedad RESTREPO CHEBAIR CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A.S. con NIT. 800.208.210-7, representada por el ingeniero DENNIS ENRIQUE MORALES GALVAN, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.938.702, en calidad de Fidelcomitente del FIDEICOMISO KORE APARTAMENTOS, segunda prórroga al término de vigencia de la Licencia de Construcción No. 11001-5-22-2305 del 14 de julio de 2022, por doce (12) meses adicionales, esto es, hasta el 3 de agosto de 2026.

Parágrafo: Las normas y demás disposiciones, así como las obligaciones a cargo del Constructor Responsable contenidas en la Licencia de Construcción No. 11001-5-22-2305 del 14 de julio de 2022, se mantienen.

ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFICAR el presente Acto Administrativo en los términos del artículo 66 de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, contra el cual procede el recurso de reposición ante esta Curaduría Urbana, dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE.



ADRIANA LÓPEZ MONCAYO

CURADORA URBANA No. 5 DE BOGOTÁ D.C.

Revisó: Félix Bonilla Eslava - Director Jurídico
Proyectó: Laura María Usciano Barbosa - Abogada

FECHA DE EJECUTORIA: 28 JUL 2025



Radicación CU 52409250

ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-5-24-1549 DEL 11 DE JULIO DE 2024

"Por el cual se concede prórroga al término de vigencia de la licencia de Construcción, otorgada por este Despacho, mediante Acto Administrativo No. 11001-5-22-2305 del 14 de julio de 2022, para el proyecto MULTIFAMILIAR SANTAFE ubicado en la CL 24 BIS 24 54 y CL 24 A 24 47 de la localidad de Los Mártires en la ciudad de Bogotá D.C."

**LA CURADORA URBANA No. 5 DE BOGOTÁ D.C.
Arq. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO**

En ejercicio de sus atribuciones legales y en especial de las conferidas por las Leyes 388 de 1997 y 1437 de 2011, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y el Decreto Distrital 345 de 2021,

CONSIDERANDO:

- Que 14 de julio de 2022, este Despacho, mediante Acto Administrativo No. 11001-5-22-2305, concedió Licencia de Construcción en las modalidades de Demolición total y Obra Nueva, para el proyecto MULTIFAMILIAR SANTAFE, ubicado en la CL 24 BIS 24 54 y CL 24 A 24 47 de la localidad de Los Mártires en la ciudad de Bogotá D.C., con una vigencia de 24 meses, contados a partir del 3 de agosto de 2022, fecha de su ejecutoria.
- Que en el anterior Acto Administrativo figuran como titulares las sociedades MALDONADO GARCIA SAS con NIT: 860033090-5, en ese entonces representada legalmente por la señora DELMA ELIZABETH MALDONADO GARCIA, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 39.683.789, PLANETA & MALDONADO SAS con NIT 901.195.793-7, en ese entonces representada legalmente por el señor ALBERTO JOSE PLANETA DIAZ, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 8.698.288 y MA3 INVERSORES SAS con NIT 901.217.519-1, en ese entonces representada por la señora HEIDY ALEXANDRA MALDONADO ALDANA identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 52.429.774.
- Que en el anterior Acto Administrativo figura como Constructor Responsable, el ingeniero DENNIS ENRIQUE MORALES GALAN, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 79.938.702 y Matrícula Profesional No. 25202-107423.
- Que el día 13 de junio de 2024, mediante radicación No. CU 52409250, la sociedad RCH CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A. con NIT: 800.208.210-7, representada legalmente por el ingeniero DENNIS ENRIQUE MORALES GALAN, ya identificado, obrando en calidad de Fideicomitente del FIDEICOMISO KORE APARTAMENTOS constituido para el proyecto MULTIFAMILIAR SANTAFE, le solicitó a este Despacho, prórroga al término de vigencia de la Licencia de Construcción otorgada mediante el Acto Administrativo No. 11001-5-22-2305 del 14 de julio de 2022.
- Que mediante oficio No. 52402803 del día 24 de junio de 2024, este Despacho elevó requerimiento, el cual fue cumplido oportunamente por la sociedad RCH CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A., el día 2 de julio de 2024 mediante radicación No. CU 52410308.
- Que el Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, establece:

"La solicitud de prórroga de una licencia urbanística deberá radicarse con la documentación completa a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia. La solicitud deberá acompañarse de la manifestación bajo la gravedad del juramento de la iniciación de la obra por parte del urbanizador o constructor responsable"

- Que la solicitud de prórroga del término de vigencia de la licencia de Construcción otorgada mediante Acto Administrativo No. 11001-5-22-2305 del 14 de julio de 2022, es procedente, toda vez que se realizó oportunamente el 13 de junio de 2024; esto es, con más de 30 días hábiles de anterioridad al vencimiento

Radicación CU 52409250

ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-5-24-1549 DEL 11 DE JULIO DE 2024

"Por el cual se concede prórroga al término de vigencia de la Licencia de Construcción, otorgada por este Despacho, mediante Acto Administrativo No. 11001-5-22-2305 del 14 de julio de 2022, para el proyecto MULTIFAMILIAR SANTAFE ubicado en la CL 24 BIS 24 54 y CL 24 A 24 47 de la localidad de Los Mártires en la ciudad de Bogotá D.C."

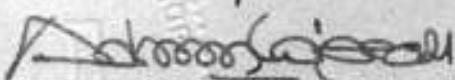
de la respectiva licencia y el Constructor Responsable, el ingeniero DENNIS ENRIQUE MORALES GALAN, antes identificado, manifestó bajo la gravedad del juramento, la iniciación de las obras de la citada licencia.

En mérito de lo expuesto anteriormente, la Curadora Urbana 5 de Bogotá D.C., Arq. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO,

RESUELVE

- ARTICULO PRIMERO:** CONCEDER a la sociedad RCH CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A. con NIT, 800.206.210-7, representada legalmente por el ingeniero DENNIS ENRIQUE MORALES GALAN, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 79.938.702, en calidad de Fidelcomitente del FIDEICOMISO KORE APARTAMENTOS constituido sobre el proyecto MULTIFAMILIAR SANTAFE, prórroga al término de vigencia de la Licencia de Construcción otorgada por este Despacho, mediante Acto Administrativo No. 11001-5-22-2305 del 14 de julio de 2022, para el predio ubicado en la CL 24 BIS 24 54 y CL 24 A 24 47 de la localidad de Los Mártires en la ciudad de Bogotá D.C., por doce (12) meses adicionales, esto es, hasta el 3 de agosto de 2025.
- ARTÍCULO SEGUNDO:** Hace parte del presente Acto Administrativo la certificación de inicio de obras de construcción, presentada por el Constructor Responsable el ingeniero DENNIS ENRIQUE MORALES GALAN, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 79.938.702 y Matrícula Profesional No. 25202-107423.
- PARÁGRAFO:** MANTENER las normas y demás disposiciones, así como las obligaciones a cargo del Constructor Responsable contenidas en la Licencia de Construcción otorgada mediante Acto Administrativo No. 11001-5-22-2305 del 14 de julio de 2022.
- ARTÍCULO TERCERO:** El presente Acto Administrativo debe notificarse en los términos del artículo 66 de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y contra este procede el recurso de reposición ante esta Curaduría Urbana, dentro de los Diez (10) días siguientes a su Notificación.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE.

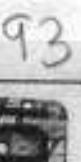


ADRIANA LÓPEZ MONCAYO
CURADORA URBANA No. 5 DE BOGOTÁ D.C.

Revisó: Félix Bonilla Bolaño - Director Jurídico.
Proyectó: Laura María Lizcano Barbosa - Abogada.



FECHA DE EJECUTORIA: 16 JUL 2024



	CURADORA URBANA No. 5 - Bogotá D.C. ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO	No. de Radicación:	
		11001-5-25-0085	
Acto Administrativo No.	11001-5-25-1988		Fecha de Radicación: 28-ene.-2025
FECHA DE EXPEDICIÓN: 05-agosto-2025	FECHA DE ESCRUTINIO: 13 AGO 2025	VIGENCIA: 03 AGO 2026	Fecha Devida Forma 28-ene.-2025
FACSIMIL DEL DOCUMENTO			

LA CURADORA URBANA NO. 5 DE BOGOTÁ D.C. ARQ. ADRIANA LOPEZ MONCAYO, en ejercicio de las facultades que le confieren las Leyes 380 de 1997 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Decreto Oficial 345 de 2021 y

1.50 LICITANTE(S): la Sociedad RESTREPO CHESAIR CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A.S. NIT 800208210-7 Representante Legal: DENNIS ENRIQUE MORALES GALVAN Cedula: 77938702 Fideicomitente del Fideicomiso KORE NIT 830053812-2, presentó solicitud de Modificación Licencia (vigente) de Construcción en el (los) predio(s) Urbano(s) ubicado(s) en la dirección: CL 24 BIS 24 54 Actual / Cl 24 A 24 47 Actual con Chip(s): AAA0159NHF / AAA0159NHMR y Matrícula(s) Inmobiliaria(s) SOC490041 / 50C707197. Urbanización: SANTA FE Morano, 071 (CAT) Lote(s): 013 Y 012 (MZ CAT)

2. ANTECEDENTES SOBRE los antecedentes de la ejecución

Expediente Anterior	Acto Administrativo Anterior	Trámite	Fecha Expedición	Fecha Ejecución
11001-5-21-1785	11001-5-22-2305	Licencia de Construcción	14/jul/2023	03/ago/2023
CUS9409250	11001-5-24-1549	Prorroga de Licencia de Construcción	11/jul/2024	16/jul/2024
32512103	11001-5-25-1843	Segunda prórroga de Construcción	21/jul/2025	26/jul/2025

3. MARCO NORMATIVO: Que en los planos y documentos presentados se ha verificado el cumplimiento de las normas urbanísticas arquitectónicas y de sostenibilidad vigentes según el siguiente marco normativo:

POV DECRETO 190/2004
ÁREA A CTIVIDAD: RESIDENCIAL ZONA: RESIDENCIAL CON COMERCIO Y SERVICIOS EN VIVIENDA
TRATAMIENTO: RENOVACIÓN URBANA MODALIDAD: REACTIVACIÓN
TIPO DE MERCADO: REMOCIÓN EN MASA-B60 INUNDACIÓN-B60 U3-MICRO-IDENTIFICACIÓN- ALUMIAL-100

4. COMUNICACIÓN VECINOS: Que mediante comunicaciones escritas enviadas por correo certificado, se cumplió con la citación a vecinos, acorde con lo establecido en el artículo 22.4.1.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

5.VALLA: Se adjuntan en el expediente los negativos fotográficos de la fachada de la villa en el predio objeto de la solicitud en la que se advierte a terceros sobre la iniciación de

Finalmente, indicando las características básicas del proyecto, de conformidad con lo establecido en el parágrafo 1 del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

4. CONSTRUCCIÓN EN PARTE: Que ningún vecino ni tercero interesado se convenga en parte dentro del trámite.

7. PAGO: Que el pensionario acredita los pagos requeridos para la expedición del presente Acto Administrativo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.6.8.2 del Decreto

RESUELVE

ARTÍCULO 1. Oferer MODIFICACIÓN LICENCIA (VIGENTE) DE CONSTRUCCIÓN en el predio urbano, estrato 3 localizado en la dirección Cl. 24 Bz 74-54 Actual / Cl. 24 A 24-47 Actual - ChicoAAA0159NHF / AAA1159NHR - Módulo Inmobiliario: 50C 690041 / 50C 707197 de la localidad de los Milagros para la Ampliación para generar un sótano y aumentar el área construida en todos los pisos. La Modificación quedando al diseño inferior de los viviendas y el equipamiento comunitario quedando con las siguientes características: Una (1) edificación en cinco (5) pisos y un (1) sótano con destino de del primer piso para estacionamientos y equipamiento comunitario (piso no habitable) destinado para vivienda y dos (2) unidades de vivienda (M5) con helado y siete (7) cupos de estacionamiento distribuidos así: siete y dos (2) cupos para residentes y cinco (5) cupos para visitantes (piso habitable para personas en condición de discapacidad). Cuenta con diecisiete (17) cupos para motocicletas, treinta (30) bicicleteros y sesenta y un (61) depósitos. Si aprueban los planes de diseño y cuadro de datos que contiene la información para someter el Edificio "KORE" al régimen de propiedad horizontal de conformidad con lo Ley 575 de 2001. Se mantendrán los demás aspectos contemplados en la Licencia de Construcción expedida mediante Acto Administrativo N° 11001-5-22-2305 del 14-07-2022 y su Agencia promulgado mediante Acto Administrativo N° 11001-5-24-1549 del 11-07-2024, con las siguientes características básicas:

ARTICULO 2. Titulares en calidad de licenciatario #ESTREPO CHEBAIR CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A.S. N° 600208210-7 Representante Legal DENNIS ENRIQUE MORALES GALVAN
C.I. 7840002002

ARTICLE 3.1 Preferencias responsables

Profesión	Nomina	Identificación	Responsabilidades	Matrícula Profesional
Ing. enero	JESÚS HERNÁNDO AVILA ROSA	Cédula Ciudadano-11253922	Desarrollar Bim No Estructurales / Calculista	15203-15184
Ing. enero	JALPÓNDO URIBE SARDINA	Cédula Ciudadano-79154897	Geotecnista	15203-20489
Ing. enero	RODRIGO ALI CUEVAS LOS VERGAS	Cédula Ciudadano-79454346	Revisor Independiente	15203-058467
Ing. enero	DENNIS ENRIQUE MORALES GALVÁN	Cédula Ciudadano-79938701	Constructor Responsable	15203-107423 CHD
Arq. enero	EDGAR LEONARDO DUQUE	Cédula Ciudadano-2-40545125	Arquitecto Proyectista	A2554200883543125

ARTÍCULO 4 Características del Proyecto

4.1 Nombre del Proyecto: KORE				4.2 Estado: 3	
4.3 Usos:				4.4 Estacionamientos:	
DESCRIPCIONES	USO	NOTA/USO	TIPO	VISTAZ PÚBLICO	BICICLETAS
Vivienda Multifamiliar	No Aplica	92	19 + 43	LC VIGENTE	30
Sistema: Lotes Individuales	Total	92	62	5	61
					Depósitos
					Motos
					Microvivienda
					Cierto Emisiones
					Carga y Des.
					Discapacitados

4.5 Cuadro de Áreas

PROYECTO ARQUITECTONICO		ÁREAS CONSTRUIDAS							
LOTE	1439.77	USD	Obras Nuevas	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modific.	Reforzam.	TOTAL
SOTANO (ST)	1249.31	VIVIENDA	0.00	1.351.44	1.351.44	0.00	4.588.51	0.00	5.939.95
SEMISOTANO:	0	COMERCIO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PRIMER PISO:	968.33	OFIC/SERV.	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PLAZAS RESTANTES:	3724.42	INVEST/DATAC	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
LIBRE PRIMER PISO:	473.55	INDUSTRIA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL CONSTRUIDO:	5939.95	TOTAL INTERV.	0.00	1.351.44	1.351.44	0.00	4.588.51	0.00	5.939.95
		GEST ANE	4508.51	AREA DISM/DEM	0	Tot Const	5939.95		
VIVIENDA NO VIV/NO VIP:	No. Unidades:	0	Area (m2):	0	VIVIENDA VIV	No. Unidades:	72	Area (m2):	5939.95
VIVIENDA VIP:	No. Unidades:	0	Area (m2):	0	CARGAS VIV	Unidades:	0	Area (m2):	0
CARGAS VIP:	No. Unidades:	0	Area (m2):	0	Los datos registrados están incluidos dentro del total interventivo y unidades de inversión del proyecto				

THE BOSTONIAN

0.80 MTS FOR XE 25 Y CL 24.85

4.6.5 Índices		0.58 MTS POR CL 24 A		DISTRIBUCIÓN	
ÍNDICE DE OCUPACIÓN.	0.47 [LC VIG]	DIMENSIÓN DE RECREOSES		ZONAS RECREA.	80.58
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN.	2.48	CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PÚBLICOS	0	SERVICIOS COMUNALES	43.31
4.6.6 Estructuras					
TIPO DE CIMENTACIÓN.	Poco - Pilotes	TIPO DE ESTRUCTURA	Porticos En Concreto Duro	4.6.6 Otras Cimentaciones	
MÉTODO DE DISEÑO.	RESISTENCIA ÚLTIMA	GRADO ELEM NO ESTR.	Bajo	Uso	Tipo
FUERZA HONDA EQUIVALENTE	No	MODAL	Si		Nivel
OTROS					Mts

4.4.3. *Nikolaevsk*

4.6.1 Volumetria		4.6.2 Elementos relacionados con Espacio Publico		4.6.3 Asentamientos		
NO HSOS HABITABLES	4 [LC VIG]		ANTEJARDIN	TIPOLOGIA	CONTINUA	
ALTURA MAX EN METROS	14.65 [LC VIG]	3.50 MTS POR KR 25 Y CL 24 A		AISLAMIENTO	METROS	NIVEL
SCOTANDA		3.85 MTS POR CL 24 B5		POSTERIOR	13.68 x 4.00 [LC VIG]	Terrero
S-IMOTANO	NO PLANTEA		CERRAMIENTO	POSTERIOR	3.62 [LC VIG]	Terrero
NO. EDIFICIOS	1 [LC VIG]	ALTURA NO APICAMOS-longitud mts 0		PATIOS	13.28 x 4.42	A partir 2do Rio
PSO NO HABITABLE	SI		VOLADIZO	4.6.4 Equipamiento Comunal Privado		
AREA BAJO CUBIERTA INCL	No	0.80 MTS POR KR 25 Y CL 24 B5		DESTINACION	SI	Mts ²
4.6.5 Indices		0.58 MTS POR CL 24 A		ZONAS RECREA.	80.38	444.8
INDICE DE OCUPACION	0.67 [LC VIG]	DIMENSION DE RETROCESION		SERVICIOS COMUNALES	43.31	239.08
INDICE DE CONSTRUCCION	2.48	CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PÚBLICOS	0	ESTAC. ADICIONALES	NO PLANTEA	0
4.6.7 Estructuras						
TIPO DE CIMENTACION	Pocca - Pilotes	TIPO DE ESTRUCTURA	Porticos En Concreto Duro	4.6.8 Otros Ceramientos		
METODO DE DISEÑO	RESISTENCIA ULTIMA	GRADO ELEM NO ESTR.	Bajo	Uso	Tipo	Nivel
FUERZA HOND EQUIVALENTE	No	MODAL	SI			Mts
PAROS						

ARTICULO 5. Documentos: Hacen parte integral del Acto Administrativo: Proyecto Arquitectónico (9) / Planos Alzaderamiento (6) / Proyecto División (1) / Memoria de Cálculo (1) / Estimación de Suelos (1) / Anexos memoriales de cálculo (5) / Informe esp. Rev. Independiente (1) / Certificación Ing. Rev. Independiente (1) / Planos Estructurales (17).

ARTÍCULO 4. Los presentes Mandamientos de Licencia de Constitución, tiene vigencia hasta el 03 de agosto del 2026.

ARTÍCULO 6. La presente Modificación de licencia de Construcción, tiene vigencia hasta el día 30 de Septiembre de 2017.

ARTÍCULO 7. *Resoluciones* - Área y linderos según titulos de propiedad. - Es obligación del titular de la licencia y del constructor responsable facilitar el acceso y el desplazamiento de personas con movilidad reducida en el proyecto, cumpliendo con las normas establecidas en los Decretos 1538 de 2005 y 1077 de 2015 y las normas que las modifiquen complementariamente o sustituyan. - La presente licencia se expide bajo el principio constitucional de la buena fe, teniendo en cuenta que el solicitante declara que la destinación del proyecto es para Vivienda de Interés Social. - El proyecto prevé solución alternativa de vivienda para personal en condición de discapacidad según Modelo presentado en Plan Arquitectónico 4/9 para la Sección 22. - Reposa en el expediente oficio de responsabilidad del Constructor, dando cumplimiento a la Resolución No. 90708 de 2013 sobre distancias mínimas de seguridad establecidas en el RETIE. - Según lo dispuesto en el Numeral 2.º Parágrafo 3 del Artículo 11 del Decreto 2218 de 2015 para las Modificaciones de licencia vigente, no es exigible la pluvialidad para la expedición de la licencia solicitada. - Ver sección de observaciones en Plan Arquitectónico 1/9.

En zonas de remoción en masa bajo la Resolución 227 de 2004 y 110 de 2014 no establece condicionamiento alguno ni la restricción al uso del suelo. Requiere supervisión técnica según NGR-10, Título I, Decreto 1203 de 2017 y Ley 1796 del 13 de julio de 2016. Hace parte de la licencia la certificación suscrita por el Constructor responsable de cumplimiento de los Títulos J y K de NGR-10 y la certificación suscrita por el diseñador de elementos no estructurales y el constructor responsable, dando cumplimiento a la Resolución 0017 de 2017 de la Comisión de Planeamiento y Construcción.

ARTICULO 8. Cargas Urbanísticas

FOT 190 / AC 6

APLICA 582 SERVICIOS PÚBLICOS	NOMBRE OBLIGACIÓN	RESOLUCIÓN / ORCIO	VALOR:	FECHA	VALOR:
IDU	ESTACIONAMIENTOS	No			0
IDU	MAYOR EDIFICABILIDAD	No			0
IDRD	ZONAS VERDES	No			0
IDRD	OBLIGACIONES URB	No			0
	OBLIGACIONES VIP				0

ARTICULO 9. Impuestos, gravámenes, tasas y contribuciones.

Tipo	Fecha	Número	Base Gravable	Valor	Área Declarada
Delineación Urbana	31-12-2025	253200003246	\$9.254.854.000,00	\$0,00	5939,93

ARTICULO 10. Control Urbano: Corresponda a la Alcaldía Local realizar el respectivo Control Urbanístico, por intermedio de los inspectores de policía, lo anterior dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 135 de la Ley 1801 de 2016, el Decreto Ley 1421 de 1993, modificado por el numeral décimo del artículo once de la Ley 2116 de 2021 y el artículo 2.2.6.1.4.11 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 14 del Decreto 1203 de 2017.

ARTICULO 11. Notificación: El presente Acto Administrativo se notificará al solicitante y a cualquier persona o autoridad que se hubiere hecho parte en el trámite, acorde con lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015.

ARTICULO 12. Recursos: Contra el presente Acto Administrativo procederán los Recursos de Reposición ante esta Curadura Urbana y de apelación ante la Dirección de Trámites Administrativos Urbanísticos de la Secretaría Distrital de Planeación dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.

ARTICULO 13. Obligaciones del titular de la licencia y profesionales responsables de las obras.

Obligaciones contempladas en el Decreto Nacional 1077 de 2015, Artículo 2.2.6.1.2.3.6:

- Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
- Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiental 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.
- 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 ofendan 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 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 asumiría la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
- Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSB-10.
- El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6º de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación occasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que lo 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 expidieron durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
- Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción sismo resistente.
- Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
- Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
- Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.
- Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.
- Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.
- Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del presente decreto la diligencia de inspección para la entrega material de los áreas de cesión.
- Es responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa pre constructiva que los distancias de seguridad RETE se cumplan conforme con el Artículo 13 del anexo general Técnico de Instalaciones eléctricas (Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya).
- Los responsables de las obras para los predios ubicados en zonas clasificadas de Riesgo de remoción y/o inundación por el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático IDIGER deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras.
- Esta licencia no autoriza tala de árboles, ni excavaciones o similares en el espacio público para 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 2154 del 31 diciembre de 2024 de la Secretaría Distrital de Planeación.
- El titular de la licencia está obligado a fijar un aviso de la identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante el término de la ejecución de la obra, con las características previstas en el Artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015.
- Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP- Decreto 500 de 2003 y las normas que lo modifiquen o complementen).
- El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones Urbanísticas y Arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extra contractualmente por los perjudicados que se causaren a terceros en desarrollo de la misma (Artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto Nacional 1077 del 2015).
- El titular de la licencia deberá reconstruir y rehabilitar las ordenes correspondientes al predio en estricto cumplimiento a la cartilla de ordenes de Bogotá D.C. (Decreto 308 de 2018 y/o la norma que lo modifique o complementa).
- La presente licencia no autoriza intervención ni excavación del espacio público, para tal efecto debe solicitar licencia ante la autoridad respectiva.
- Comportamientos que afectan la integridad urbanística Código Nacional de Policía y Convivencia, Artículo 135 de la Ley 1801 de 2016:
 - Construir con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia, uso diferente al señalado en la licencia de construcción, ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.
 - Tomar las medidas necesarias para evitar la emisión de partículas en suspensión, provenientes de materiales de construcción, demolición o desecho, de conformidad con las leyes vigentes.
 - Reparar los daños o averías que en razón de la obra se realicen en el andén, las vías, espacios y redes de servicios públicos.
 - Reparar los daños, averías o perjuicios causados a bienes colindantes o cercanos.
 - Demoler, construir o reparar obras en el horario comprendido entre las 6 de la tarde y las 8 de la mañana, como también los días festivos, en zonas residenciales.
- El constructor responsable debe dar cumplimiento a las normas de construcción y habitabilidad aplicables a la vivienda urbana y rural en Bogotá D.C. de conformidad con lo establecido en el Decreto 699 del 15 de Marzo de 2024.
- El titular de la licencia y el constructor responsable de las obras deberán dar aplicación a las disposiciones establecidas en la Resolución No. 132490 de 2023 de la Secretaría de Movilidad.
- Las demás obligaciones contenidas en el marco normativo vigente, en el decreto nacional 1077 de 2015 y sus reglamentaciones y modificaciones vigentes.
- El constructor responsable debe dar cumplimiento a las normas establecidas en el Decreto 582 del 6 de diciembre de 2023 por el cual se reglamentan las disposiciones de Ecourbanismo y Construcción Sostenible del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.

ADRIANA LÓPEZ MONCAYO
CURADORA URBANA 5 BOGOTÁ D.C.

Arquitectura

Lina María Rodas C.

Lina María Rodas Cárdenas
MP 2570043378CND

Ingeniería

Camilo Castel Cárdenas

MP 25202090293 CND

Jurídico

Luis Fernando Pérez Montaño
TP 100252-D1