



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
ESTADO DE COLOMBIA

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

## RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

FECHA: 2025-09-12 - BIS/09  
ANEXOS: 123 FO-FO-10C  
ASÍ SE REPETIRÁ: RADICACIÓN DE DOCUMENTOS  
DESTINATARIO: SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA  
TIPO: COMUNICACIÓN EN TRABAJO  
ORIGEN: GRUPO SOLERIUM SAS

1-2025-47754  
SUSCRITO EN LA FECHA DE: 12/09/2025  
FIRMAS:

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

Si 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 2006.

|            |
|------------|
| FECHA      |
| 07/06/2024 |
| CÓDIGO     |
| PM05-FO86  |

VERSIÓN 16

### INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

|   |   |
|---|---|
| 1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social.<br><b>GRUPO SOLERIUM SAS</b>       | 2. Identificación<br><b>NIT: 900.251.401-1</b>  |
| 3. Representante legal de la persona jurídica (Si aplica)<br><b>JUAN CARLOS SOLER RODRIGUEZ</b> | 4. Identificación del representante legal<br><b>79.149.549</b>  |
| 6. Dirección<br><b>CRA 18B N 116 - 16 OFICINA 404</b>   | 7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico jurídico:<br><b>juridico@gruposolerium.com</b> |

### INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

|   |  |   |
|---|--|---|
| 9. Nombre del proyecto de vivienda<br><b>CITYO</b>  | 10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es UNICA etapa<br><b>ÚNICA ETAPA</b> |   |
| 11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación:<br><b>5 APARTAMENTOS Vivienda no VIS/VIP más 110 APARTAMENTOS Vivienda Colectiva</b> |  |   |
| 12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual)<br><b>AK 72 25 B 81</b>  | 13 Localidad – UPZ<br><b>N/A</b>   | 13.1 (Decreto 555 2021) Localidad - UPZ<br><b>No. 30 SALITRE</b>  |
| 14. Estrato<br><b>4</b>   | 15. Número de estacionamientos (Visitantes + Privados de la etapa de esta radicación Dec. 190 SI APLICA) <b>0</b>          | 15.1 Número de estacionamientos de la etapa de esta radicación Dec. 555 SI APLICA (Convencionales5 Discapacidad1 Cero emisiones1) |
| 16. Licencia de urbanismo<br><b>N/A</b>   | 17. Licencia de construcción<br><b>11001-3-25-0278</b>   | Fecha de ejecutoria<br><b>13 JUNIO 2025</b>   |
| 18. Área del lote según licencia de construcción (m <sup>2</sup> )<br><b>959,36</b>   | 19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m <sup>2</sup> )<br><b>5702,39</b>                      | 20. Área a construir para esta radicación (m <sup>2</sup> )<br><b>5702,39</b>   |
| 21. Afectación por fenómenos de remoción en masa<br><b>Amenaza BAJA y N/A Decreto 555</b>   | 22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo previo a la radicación de documentos N/A%                          | 23. Oficio del aval, con Radicación N° N/A  |
| 24. Chip(s)<br><b>AAA0233KFLF</b>   | 25. Matrícula(s) inmobiliaria(s)<br><b>50C-1793004</b>   |   |
| 26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos<br><b>0% \$ 0</b>   | 27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto<br><b>30-sep-2027</b>  |   |
| 28. Estará sometido a Propiedad horizontal?<br><b>SI</b>  | Escritura número   | Fecha<br>Notaria  |
| 29. Tiene Gravamen hipotecario?<br><b>En trámite</b>  | Escritura número   | Fecha<br>Notaria  |
| 30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario?<br><b>SI</b>   | Entidad Fiduciaria<br><b>ALIANZA FIDUCIARIA</b>  | Escritura o Contrato número<br><b>696</b>   |
| 31. Tiene Fiducia de administración recursos?<br><b>SI</b>  | Contrato<br><b>EF CITYO</b>  | Fecha<br><b>03-oct-2025</b>   |
|   |  | Vigencia<br><b>28-ago.-2025</b>   |
|   |  | Próroga<br><b>28-ago.-2026</b>  |

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

1. Copia de folio de matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a tres (3) meses.
2. Copia de los modelos de los contratos que se van a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirientes, a fin de comprobar la coherencia y validez de las cláusulas con el cumplimiento de las normas que civil y comercialmente regulen el contrato.
3. Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado con hipoteca, adjuntar documento que acredite que el acreedor hipotecario se obliga a liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que 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 planes aprobados.

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

JUAN CARLOS SOLER RODRIGUEZ

Nombre y firma del solicitante

Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado

Observaciones:

### RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N°

**400020250168**

FECHA

**12 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 1978 y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, a partir del día:

**03 OCT 2025**

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

- IMPORTANTE:**
- En los casos de proyectos adelantados a través del sistema de fiducia, el solicitante sólo podrá acceder a los recursos del público a partir de la segunda fecha arriba indicada, es decir, a partir de los quince (15) días hábiles posteriores a la aprobación de la radicación. (Artículo 1, Decreto 2180/06 y Art. 2 Decreto Ley 2610/78).
  - Cualquier modificación posterior a la documentación radicada o a las condiciones iniciales del proyecto, debe informarse dentro de los quince (15) días siguientes a su ocurrencia, so pena del inicio de las acciones administrativas correspondientes.
  - Los presentes documentos estarán en todo momento a disposición de los compradores de los planes de vivienda, con el objeto de que sobre ellos se efectúen los estudios necesarios para de determinar la conveniencia de la adquisición (Artículo 71, Ley 962/05).
  - Recuerde cumplir con las obligaciones derivadas de su registro como Enajenador, establecidas en el artículo 5 de la Resolución 927 de 2021.



SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

FECHA  
30-12-2024FORMATO DE REVISIÓN DE INFORMACIÓN  
RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE  
INMUEBLES DESTINADOS PARA VIVIENDACÓDIGO  
PM05-FO138  
VERSIÓN  
12ENAJENADOR:  
Nombre del Proyecto:Grupo Soterrium S.A.S.  
(CITYO)

Quien realizó la solicitud

Fabien Garcia

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

## I. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

| DOCUMENTO O SITUACIÓN  | ELEMENTOS DE REVISIÓN  | CUMPLE    | OBSERVACIONES | SUSPENSO |    | APROBADO |
|--|--|-----------|---------------|----------|----|----------|
|  |  |           |               | SI       | NO |          |
| 1. Registro como enajenador  | a. Validar que el enajenador esté registrado y que el registro se encuentre activo en SIDIVIC.   | /         |               |          |    |          |
| 2. Radicaciones anteriores   | a. Verificar que el proyecto o etapa que se está presentando no tenga radicación de documentos vigente (Ver SIDIVIC).  | /         |               |          |    |          |
| 3. Certificado de tracción y libertad del inmueble en el que se desarrolla el proyecto.  | a. Expedición no debe ser superior a 3 meses.<br>b. Ausencia de afectaciones o limitaciones al dominio (embargos, demandas, afectación familiar).<br>c. El enajenador es único titular del dominio, de lo contrario ajustar coadyuvancia.  | /         |               |          | /  |          |
| 4. Copia de los modelos de los contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirientes.   | a. Aporta por lo menos uno de los siguientes documentos: Modelo de promesa de venta, vinculación como beneficiario de área o documento que haga sus veces, o comunicación escrita que indique que para el caso no aplica. Debe corresponder al proyecto, identifique al (los) enajenante(s).<br>b. Aporta modelo de minuta de escritura. Debe corresponder al proyecto, identifique 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 Acreedor Hipotecario- PM05-FO123 diligenciado por el banco con promesas anexas si el acreedor es entidad crediticia.<br>b. Carta del acreedor particular que expresa textualmente la obligación de ley.   | /         |               | /        |    |          |
| 6. Coadyuvancia del titular del dominio del terreno, cuando éste es diferente al enajenador solicitante.   | a. Debe expresar textualmente la intención de coadyuvar. Va del (los) titular(es) del dominio hacia el (los) solicitante(s). Oficio simple.  | /         |               | /        |    |          |
| 7. Presupuestos del proyecto, anexo financiero, anexo flujo de caja, anexo de ventas, con sus soportes.  | a. Formato PM05-FO121 Anexo Flujo de Caja, validar fecha de inicio y finalización, Área del lote y Área de construcción, vías de financiación, coherencia de los datos, firmados por Representante legal y quien elabora.<br>b. Formato PM05-FO121 Anexo Financiero, validar sumatoria de costos y financiación, utilidad, firmados por Representante legal y quien elabora.<br>c. Formato PM05-FO121 Anexo Ventas, validar número de unidades y diligenciado totalmente, firmados por Representante legal y quien elabora.<br>d. Estados financieros (Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales con sus notas salteras, períodos intermedios) menores o iguales a 3 meses a la fecha de radicación, firmado por Representante legal, contador y revisor fiscal si aplica.<br>e. Contratos fiduciarios iniciales con sus modificaciones, verificar que se encuentre vigente, corresponda al proyecto y quien (es) actúa(n) como responsable del proyecto sea quien esté radicando.<br>f. Estado de cuenta del contrato de administración del proyecto a la fecha, expedido por la fiduciaria, debe corresponder al proyecto, detallado y trializado.<br>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.<br>h. Carta de Aprobación del crédito constructor vigente, debe corresponder al proyecto y al enajenador. | Pendiente |               | /        |    |          |
| 8. Licencia urbanística (urbanismo y/o construcción) ejecutoriada y de los planos arquitectónicos aprobados.   | a. Licencia de urbanismo ejecutoriada, si aplica para el caso. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prórrogas, deberán incluirse).<br>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 contar con aval previo expedido por esta Subdirección. (Ver 2. Solicitud Previa).<br>Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.<br><br>b. Licencia(s) de construcción vigente. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prórrogas, deberán incluirse).<br>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 contar con aval previo expedido por esta Subdirección. (Ver 2. Solicitud Previa).<br>Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.   | N/A       |               |          |    |          |
| Vigencia de las licencias de acuerdo a la fecha de radicación ante cartería urbana:<br>-Decreto 190 de 2004: vigente hasta el 28 de diciembre de 2023 y entre el 15 de junio de 2022 y el 04 de septiembre de 2022.<br>-Decreto 555 de 2021: vigente entre el 29 de diciembre de 2021 y el 14 de junio de 2022, y luego a partir del 05 de septiembre de 2022. | 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.<br>d. El número de unidades a enajenar es igual o inferior a las unidades inmobiliarias para vivienda autorizadas en la licencia de construcción.<br>e. Planos arquitectónicos deben corresponder a la licencia vigente y deben contar con el sello de la cartería urbana.<br>f. Formato Especificaciones técnicas radicación de documentos para el anuncio y/o enajenación de inmuebles - PM05-FO124 debidamente firmado.<br>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).  | /         |               |          |    |          |

| 1. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS  |  |        |               |                        |                     |          |
|--|--|--------|---------------|------------------------|---------------------|----------|
| DOCUMENTO O SITUACIÓN  | ELEMENTOS DE REVISIÓN  | CUMPLE | OBSERVACIONES | EUSANADO               |                     |          |
|  |  |        |               | SI                     | NO                  | APROBADO |
| 9. Formato PMOS-F0086 Radicación de documentos.  | a. Formato impreso en tamaño oficio. Sin tachones y/o anotaciones que todos los campos estén debidamente diligenciados.                          |        |               | <i>Radicado</i>        |                     |          |
|  | b. Relacionar los datos de todos los encargados que presentan el proyecto, firmador por todos en la misma hoja.                                  |        |               |                        |                     |          |
|  | c. Verificar que los datos relacionados sean del proyecto y estén correctos.   |        |               |                        |                     |          |
|  | d. Documentos debidamente firmados.  |        |               |                        |                     |          |
|  | e. Documentos legibles.  |        |               |                        |                     |          |
|  | f. Documentos ordenados y sin mutaciones.  |        |               |                        |                     |          |
|  | g. Expediente foliado a lápiz, parte superior derecha. Desde la primera página. Incluidos planos. El formato de radicación lleva el folio No. 1. |        |               |                        |                     |          |
|  | h. Los planos deben entregarse doblados uno a uno de acuerdo a la norma NTC 1643, sellados y legajados al final de la carpeta.                   |        |               |                        |                     |          |
|  |  |        |               |                        |                     |          |
| 2. SOLICITUD PREVIA - VISITA Y/O PRONUNCIAMIENTO POR RIESGO DE REMOCIÓN EN MASA CATEGORÍA MEDIA Y/O ALTA   |  |        |               |                        |                     |          |
| Elemento de revisión   | CUMPLE   | NA     | OBSERVACIONES |                        |                     |          |
| 1 Copia de la Licencia urbanística del proyecto, debidamente ejecutoriada, con los planos que forma parte de la misma y que deberán incluir las etapas del proyecto, si las hay. En caso de no haber realizado trámite de licencia urbanística expresarlo por escrito en el oficio de la solicitud con la debida justificación.  |  |        |               |                        |                     |          |
| 2 Copia de la Licencia Urbanística de Construcción del proyecto debidamente ejecutoriada.  |  |        |               | <i>N</i>               |                     |          |
| 3 Estudio detallado de riesgo y riesgo por factores de remoción en masa que incluya el planteamiento y las recomendaciones de las obras de mitigación determinadas por el consultor responsable del estudio. Cuando este estudio haya sido objeto de actualización se deberá 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. |  |        | <i>A</i>      |                        |                     |          |
| 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 firme 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 transmitido y/o elaborado alguno de los documentos requeridos para la revisión deberán manifestarlo por escrito dentro de la solicitud con la debida justificación y firmado por el Representante Legal.   |  |        |               |                        |                     |          |
| <b>OBSERVACIONES:</b> adjuntar copia de comprobación de pago de la cuota de preventiva "encargo fiduciario" (comprobantes de pagos y FIMAR anexo financiero, fijo de caja), adjuntar en la USB o CIS o ampliar según licencia son 9 planos arquitectónicos debe adjuntar una certeza de "caudal y vivencia" # matriculación<br>adjuntar poder certificación acreedor hipotecario<br>copia en formato PMOS-F0086 casillas 11, 13, 15, 26<br>adjuntar Paquetes para radicar documentos<br>traer los documentos debidamente organizados   |  |        |               |                        |                     |          |
| PROFESIONAL QUE REVISÓ:  | <i>Edna Carolina Rodríguez</i>   |        |               | c.c. 10700322          |                     |          |
| Fecha de verificación:   | <i>11/09/2023</i>  |        |               | Firma del profesional: | <i>Alm</i>          |          |
|  | <i>Mónica Paula Santander</i>  |        |               |                        |                     |          |
|  | <i>12/09/2023.</i>   |        |               |                        |                     |          |
| RADICACIÓN COMPLETA:   | <input type="checkbox"/>   |        |               |                        |                     |          |
| SOLICITUD INCOMPLETA:  | <input type="checkbox"/>   |        |               |                        |                     |          |
| Yo, actuando en carácter de solicitante del trámite de la referencia, debidamente facultado para ello, reconozco que la solicitud que presento se encuentra incompleta, sin perjuicio de lo cual insisto en que se lleve a cabo la Radicación Incompleta y me comprometo a adjuntar los documentos necesarios en los términos previstos en la ley.   |  |        |               |                        |                     |          |
| Nombre del Solicitante y/o Representante Legal o Apoderado   | <i>Eduardo Gutiérrez Colomé</i>  |        |               | Firma:                 | <i>C. Gutiérrez</i> |          |
|  |  |        |               | C.C.:                  | <i>10700322</i>     |          |

Señores

**SECRETARIA DISTRITAL DE HABITAT**

**Referencia:** RADICACIÓN PERMISO DE VENTAS

**Proyecto:** CITYO, ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS CITYO

**JUAN CARLOS SOLER** identificado con la cédula de ciudadanía número 79.149.549, en calidad de Representante Legal de **GRUPO SOLERIUM S.A.S.** identificada con Nit. 900251401 de acuerdo con el certificado de existencia y representación legal que se adjunta, por medio del presente escrito manifiesto que confiero poder especial, amplio y suficiente a la doctor **EDSON FABIÁN GARCÍA GÉLVEZ** identificado con Cédula de Ciudadanía 1.098.661.915 de Bucaramanga y Tarjeta Profesional 383.808 del C.S.J, para que en nombre y representación de la empresa que ~~represento~~, actúen dentro del trámite indicado en la referencia los intereses de la entidad hasta la terminación del proceso judicial antes mencionado.

El abogado **EDSON FABIÁN GARCÍA GÉLVEZ**, sin perjuicio de las facultades previstas en el artículo 77 del Código General del Proceso, queda expresamente facultado para notificarse, radicar, confesar, transigir, recibir, desistir, interponer y sustentar recursos ordinarios o extraordinarios e incidentes, sustituir y reasumir poderes, promover o actuar en acciones constitucionales relacionadas con el trámite durante o con posterioridad a éste y, en general, para realizar todas las diligencias o gestiones necesarias para el cumplimiento del presente mandato en la defensa de los intereses de la sociedad.

Podrá ser notificado de cualquier actuación adelantada ante su Despacho en el correo electrónico [fagargel@gmail.com](mailto:fagargel@gmail.com), que coincide con el inscrito en el Registro Nacional de Abogados, en los términos del artículo 5º de Ley 2213 del 2022.

ATENTAMENTE,



**JUAN CARLOS SOLER RODRIGUEZ**

C.C. 79.436.432

ACEPTO,



**EDSON FABIÁN GARCÍA GÉLVEZ**

C.C 1.098.661.915 de Bucaramanga.

T.P 383.808 del C.S.J

27 27

REPÚBLICA DE COLOMBIA

NOTARÍA VEINTISIETE DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

PRESENTACIÓN PERSONAL

Ante mi ANGELA DEL PILAR CONDE JIMENEZ NOTARIA 27  
(E) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ 018635-6 8 DE SEPTIEMBRE  
2025 da fe de que compareció personalmente:

SOLER RODRIGUEZ JUAN CARLOS

Identificado con: C.C. 79149549

Quien declaro que su contenido es cierto, que la  
firma y huella que en el aparece es la suya.

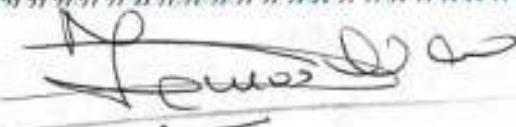
Bogotá D.C., 2025-09-11 16:16:45



Cod. xdfl0y

22030-6e/0e09a

notaria  
27







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

3

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

Certificado generado con el Pin No: 2506205877116440031

Nro Matricula: 50C-1793004

Página 1 TURNO: 2025-467599

Impreso el 20 de Junio de 2025 a las 04:23:48 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.  
FECHA APERTURA: 05-10-2010 RADICACIÓN: 2010-98142 CON: ESCRITURA DE: 04-10-2010  
CODIGO CATASTRAL: AAA0233KFLFCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION  
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 8175 de fecha 03-09-2010 en NOTARIA 38 de BOGOTA D.C. SECTOR 1 LOTE ST con area de 959.38 M2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE: %

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
y REGISTRO  
La guarda de la fe pública

COMPLEMENTACION:

QUE INVERSIONES MG LIMITADA ADQUIRIO MEDIANTE ESCRITURA 5370 DEL 04-10-1971 NOTARIA 3 DE BOGOTA POR COMPRA A FABRICA DE GRASAS Y PRODUCTOS QUIMICOS S.A., GRASCO S.A., GRASAS Y ACEITES VEGETALES S.A. GRACETALES S.A., INVERSIONES MORIS GUT Y CIA LTDA, DETERGENTES S.A., INDUSTRIAS EXPORTADORAS DE GRASAS Y COMESTIBLES S.A. EXPORGRASAS S.A., REGISTRADA AL FOLIO 605.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) AK 72 25B 81 (DIRECCION CATASTRAL)

1) TRANSVERSAL 73A #24-72 SECTOR 1 LOTE ST

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 605

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 04-10-2010 Radicación: 2010-98142

Doc: ESCRITURA 8175 del 03-09-2010 NOTARIA 38 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DIVISION MATERIAL: 0918 DIVISION MATERIAL

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

A: INVERSIONES M G LTDA

CE# 8600309668 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 28-08-2013 Radicación: 2013-79283

Doc: ESCRITURA 1367 del 23-11-2012 NOTARIA CUARENTA Y SEIS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: FUSION: 0143 FUSION DERECHO DE CUOTA

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2506205877116440031

Nro Matricula: 50C-1793004

Página 2 TURNO: 2025-467599

Impreso el 20 de Junio de 2025 a las 04:23:48 PM

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

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

DE: INVERSIONES M G LTDA

CE# 8600309668

A: EMPRESA INMOBILIARIA M.G. SUCURSAL COLOMBIA

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 01-11-2017 Radicación: 2017-86257

Doc: ESCRITURA 698 del 03-10-2017 NOTARIA CUARENTA Y SEIS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$1,700,000,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA

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

DE: HOY COMPANIA DE NEGOCIOS E INV EMPRESA INMOBILIARIA MG SUCURSAL COLOMBIA NIT# 9001240086

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO LOTE AVENIDA BOYACA NIT 8300538122

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "3"

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2011-1761 Fecha: 15-02-2011

AREA CORREGIDA 859,38 MTS.2, VALE. C2011-1761 COD.JSC/AUX.5.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2017-5173 Fecha: 15-03-2017

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 14/06/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 2 Nro corrección: 1 Radicación: C2013-21733 Fecha: 21-10-2013

PERSONAS LO CORREGIDO VALE.JSC.AUXDEL40C2013-21733

Anotación Nro: 3 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha: 04-12-2017

CORRECCION LOTE AVENIDA BOYACA SI VALE LEY 1579/12 ART 59 AUXDEL99 C2017-21934

Anotación Nro: 3 Nro corrección: 2 Radicación: C2018-25373 Fecha: 02-01-2019

SE CORRIGE FIDUCIARIA LEY 1579 DE 2012 ART 59 AUXDE101 C2018-25373

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*



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

5

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

**Certificado generado con el Pin No: 2506205877116440031**

**Nro Matricula: 50C-1793004**

Página 3 TURNO: 2025-467599

Impreso el 20 de Junio de 2025 a las 04:23:48 PM

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

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

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

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

USUARIO: Reatach

TURNO: 2025-467599

FECHA: 20-06-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

*Janeth Diaz*  
JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

REGISTRADOR PRINCIPAL

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

Bogotá, 11 de septiembre 2025

Señores  
**Secretaría del Hábitat de Bogotá**  
Ciudad

Referencia: **FIDEICOMISO LOTE AVENIDA BOYACÁ**

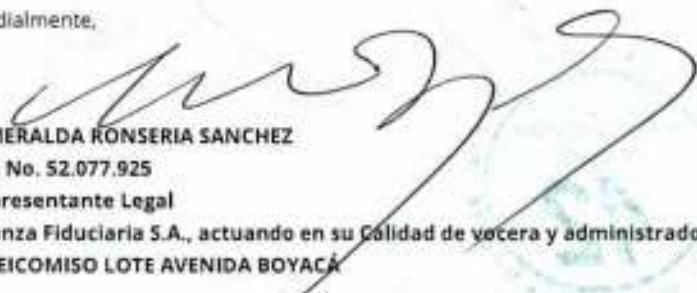
**ESMERALDA RONSERIA SANCHEZ**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 52.077.925 de Bogotá, actuando en calidad de representante legal de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., Sociedad de Servicios Financieros, domiciliada en Bogotá D.C, legalmente constituida mediante escritura pública número 545 del 11 de Febrero de 1986, otorgada en la notaría 10º del círculo notarial de Cali, la cual acreditó con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera, sociedad que para los efectos del presente documento obra como vocero del Patrimonio Autónomo denominado del **FIDEICOMISO LOTE AVENIDA BOYACÁ**, previas las instrucciones de la sociedad **GRUPO SOLERIUM SAS**, manifestamos que coadyuvamos a la solicitud de radicación de documentos para la obtención del permiso de ventas para el proyecto CITYO.

| DIRECCIÓN    | MATRÍCULA INMOBILIARIA |
|--------------|------------------------|
| AC 72 25B 81 | SOC-1793004            |

Mi autorizado queda facultado para firmar documentos de solicitud de trámite, aportar y retirar documentos, solicitar prorroga para dar cumplimiento al acta de observaciones y correcciones, cumplir con los requisitos recibir, desistir, renunciar, sustituir, reasumir, disponer, notificarse de los actos administrativos que se emitan dentro del trámite hasta que la decisión quede en firme y para adelantar los actos complementarios e inherentes a la solicitud hasta su resolución definitiva y me represente en todo momento hasta la obtención de dicho trámite.

La sociedad **GRUPO SOLERIUM SAS**, serán quienes asuman las obligaciones y derechos que imponga la Entidad para llevar a cabo en trámite correspondiente. En ese sentido, la autorizada deberá cumplir con la normatividad y requisitos requeridos para obtener el trámite pretendido y asumirá exclusivamente todos los efectos que se deriven de su actuación, exonerando a ALIANZA FIDUCIARIA S.A y al **FIDEICOMISO LOTE AVENIDA BOYACÁ**, en su calidad de propietario jurídico del inmueble, por cualquier situación, obligación o responsabilidad que se presente con causa o con ocasión de la presente autorización, es decir, que éstas quedarán indemnes en todo lo relacionado a la gestión aquí solicitada.

Cordialmente,

  
**ESMERALDA RONSERIA SANCHEZ**  
C.C. No. 52.077.925  
Representante Legal  
Alianza Fiduciaria S.A., actuando en su calidad de vocera y administradora  
**FIDEICOMISO LOTE AVENIDA BOYACÁ**

[www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co)

En caso de existir alguna queja o reclamación puede contactarse con nuestro Defensor del Consumidor Financiero: Dra. Ana María Giraldo - Principal y Dr. Pablo Valencia Agudo - Suplente - Correo Electrónico Alianza Fiduciaria: [defensoriaalianzafiduciaria@legalcrc.com](mailto:defensoriaalianzafiduciaria@legalcrc.com) o Alianza Valores: [defensoriaalianzavalores@legalcrc.com](mailto:defensoriaalianzavalores@legalcrc.com) - Teléfono: +60 (1) 6108161 - +60 (1) 6108164 - Dirección: carrera 10 #97a-13 oficina 502, Bogotá - Página Web: <https://legalcrc.com/alianza-fiduciaria/> o <https://legalcrc.com/alianza-valores/> para conocer el proceso de quejas de clic al siguiente enlace <https://www.alianza.com.co/defensor-del-consumidor-financiero>





### DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO CON HUELLA

NOTARÍA CUARENTA Y DOS (42)  
CÍRCULO DE BOGOTÁ - COLOMBIA  
JUAN CARLOS VARGAS JARAMILLO NOTARIO 42 DEL CÍRCULO DE  
BOGOTÁ certifica

Que RONSERIA SANCHEZ ESMERALDA,

quien se identificó con C.C. 52077825

manifestó que reconoce expresamente el contenido de este documento y que la firma y huella que en él aparecen son suyas. Ingrese a [www.notariacuarentaydos.com](http://www.notariacuarentaydos.com) para verificar este documento. En constancia firma nuevamente y estampa la huella de tu dedo índice derecho.

Bogotá D.C 2025-09-12 10:25:30



Cod. xdsag

Notaria 42

El sistema biométrico no se utilizó en este caso por las siguientes razones:

- 1 FALLA TÉCNICA
  - 2 APALLENAMIENTO FÍSICO
  - 3 FIRMA REGISTRADA
  - 4 FALLA DE CONECTIVIDAD
  - 5 SUSPENSIÓN DE FLUJO ELÉCTRICO
- Artículo 2 Bis (fracción 1) del Decreto 1470 de 2015 SNC



## CONTRATO DE PROMESA DE COMPROVENTA - PROYECTO "CITYO"

En la ciudad de Bogotá D.C, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, entre los suscritos a saber: de una parte, Juan Carlos Soler Rodríguez, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.149.549 de Usaquén, obrando como representante legal de GRUPO SOLERIUM S.A.S, sociedad constituida mediante escritura pública número tres mil quinientos uno (3501) del once (11) de noviembre de dos mil ocho (2008), otorgada en la notaría cuarenta y siete (47) del Círculo notarial de Bogotá, inscrita el 12 de noviembre de 2008 bajo el número 1255398 del Libro IX, identificada con el NIT 900.251.401-1 , quien para todos los efectos se denominará LA PROMITENTE VENDEDORA, y de la otra parte la(s) persona(s) que se relacionan en el ANEXO No. 05, quien (es) en adelante se denominará(n) EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), se ha celebrado el contrato de promesa de compraventa que se regirá por los artículos 89 de la ley 153 de 1887, 1.502 y 1.602 del Código Civil y por las siguientes cláusulas, previas los siguientes:

### ANTECEDENTES

**PRIMERO.** - Mediante contrato De Encargo Fiduciario de preventas celebrado entre GRUPO SOLERIUM SAS y ALIANZA FIDUCIARIA S.A – ENCARGO DE PREVENTAS, suscrito entre ALIANZA FIDUCIARIA, y GRUPO SOLERIUM S.A.S. en calidad de ENCARGANTE CONSTRUCTOR Y CONSTITUYENTE, del proyecto inmobiliario denominado CITYO, celebrado el dia 28 de agosto de 2023.

**SEGUNDO.** – Que el inmueble y por lo tanto matrícula de mayor extensión corresponde al inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50C-1793004 de la oficina de instrumentos públicos de Bogotá, el cual se encuentra dentro del Fideicomiso Lote Avenida Boyacá.

**TERCERO:** El objeto del contrato de encargo mercantil antes señalado, consiste en la constitución de un patrimonio autónomo con los bienes inmuebles que han sido transferidos al mismo identificados con folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-1793004, y demás bienes que ingresen al fideicomiso, con el fin de que EL FIDEICOMITENTE adelante por su cuenta y riesgo sobre el citado inmueble la planeación, estudio, diseño, construcción, desarrollo, promoción, ventas y en general la ejecución de un proyecto inmobiliario específico destinado a vivienda, bajo las características que se encuentran señaladas en el Contrato de Fiducia.

**TERCERO.-** Advierte la sociedad PROMITENTE VENDEDORA, y así lo ACEPTE Y DECLARA la parte (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, que previamente a la suscripción de este contrato han discutido íntegramente todas y cada una de las cláusulas que en seguida se pactan, que su contenido ha sido debidamente aceptado, en su totalidad por (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, que estos 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 (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES haya(n) sido obligada(s) a aceptar una cláusula determinada o una cláusula cuyo alcance no haya comprendido.

**CUARTO.** - RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO: EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara(n) que conoce(n) los términos del contrato de fiducia mercantil mencionado en las consideraciones anteriores. 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 LA PROMITENTE VENDEDORA, con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar a la PROMITENTE VENDEDORA 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 **CITYO** 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.

**QUINTA.** - Que el Proyecto **CITYO** se desarrolla a través de un esquema fiduciario bajo la exclusiva responsabilidad administrativa, técnica y financiera del Fideicomitente Desarrollador, es decir GRUPO SOLERIUM S.A.S.

**SEXTA.** - LOTE EN MAYOR EXTENSION. Los bienes prometidos en venta hacen parte del FIDEICOMISO LOTE AVENIDA BOYACA – PROYECTO **CITYO**, el cual se desarrollará sobre los siguientes predios, los cuales para efectos del presente documento se denominarán en conjunto como lote de mayor extensión, predios que se identifican así:

**SEPTIMA.** - El presente documento hace parte integral del anexo No. 06 denominado Documento de Vinculación.

Previas las anteriores consideraciones, las partes acuerdan las siguientes:

## CLÁUSULAS

**PRIMERA. -OBJETO.** LA PROMITENTE VENDEDORA en su calidad de fideicomitente dentro del contrato de fiducia antes señalado celebrado con la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A, se compromete a instruir para que el patrimonio autónomo FIDEICOMISO CITYO – PROYECTO **CITYO**, este último como mero tradente y LA PROMITENTE VENDEDORA, como VENDEDOR, transfieran a título de venta real y material a favor de EL PROMITENTE COMPRADOR, de acuerdo con los términos y condiciones que a continuación se expresan, el derecho de dominio y la posesión de que es titular el tradente, sobre los inmuebles determinados en el ANEXO NO. 02 del presente contrato.

Los anteriores bienes hacen parte del proyecto **CITYO**, ubicado en Los Predios identificados con las matrículas inmobiliarias N. 50c-1793004, cuya cabida y linderos se encuentran debidamente señalados en la escritura pública número 0698 del 03 de octubre del año 2017 de la Notaría CUARENTA Y SEIS de Bogotá.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** No obstante, la cabida y linderos mencionados, los inmuebles se prometen en venta como cuerpo cierto, pero las partes señalan que las medidas han sido tomadas de los planos y linderos iniciales del edificio, por lo cual desde ya aceptan un margen razonable de tolerancia respecto de eventuales modificaciones de su alineación definitiva, que se establece en un dos por ciento (2%) con referencia a las mediciones que aparecen en los planos ya citados que se anexan, en el ANEXO 2 a la presente, para que hagan parte integral de la misma.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Las partes manifiestan que no obstante hace parte de este contrato el diseño y plano(s) de que se habla en esta cláusula, ellos en razón de aspectos derivados del proceso constructivo y de su comercialización podrán ser objeto de variaciones o cambios en cuanto a ubicaciones y características generales, que no afectarán de manera sustancial el proyecto y/o la unidad residencial futura prometida, lo cual se extiende a las zonas comunes.

**PARÁGRAFO TERCERO.** EL PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que el (los) inmueble(s) que promete(n) comprar, lo(s) ha [n] identificado plenamente sobre el terreno

y los planos arquitectónicos correspondientes, y que no tiene (n) salvedad alguna en cuanto a su localización y área y declara(n) su satisfacción al respecto.

**PARÁGRAFO CUARTO.** - Incluye la presente venta todas las anexidades, usos, costumbres y servidumbres que legalmente le correspondan, servicios públicos: agua y luz, así como todos los bienes que se reputen como accesorios en los términos del artículo 1886 del Código Civil, en concordancia con el artículo 658 del mismo ordenamiento.

**PARÁGRAFO QUINTO.** - Que las áreas construidas y privadas del(s) inmueble(s) arriba mencionadas, serán legalizadas de conformidad con la constitución del Reglamento de Propiedad Horizontal del PROYECTO **CITYO** que se viene adelantando ante la entidad competente, en ese documento se protocolizarán mediante escritura pública los linderos de (los) referido(s) inmueble(s) contemplados en el plano anexo.

**PARÁGRAFO SEXTO. - RADICADO DE VENTAS.** - LA PROMITENTE VENDEDORA radicó los documentos necesarios para la Enajenación de Inmuebles Destinados a Vivienda para el proyecto de vivienda denominado **CITYO**, del cual forman parte integrante los inmuebles materia del presente contrato de promesa de compraventa, mediante la radicación No. xxxxxxxxxxxxxxxxx, de la secretaría de hábitat de Bogotá.

**SEGUNDA. -TÍTULO DE ADQUISICIÓN.** El PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO PROYECTO **CITYO** adquirió el dominio de los inmuebles en extensión sobre el cual se constituyen los inmuebles objeto de contrato, según la escritura pública número 698 del 03 de octubre del 2017 de la Notaría cuarenta y seis de Bogotá, debidamente registrada en los folios de matrícula inmobiliaria No 50C-1793004.

**TERCERA. -LIBERTAD Y SANEAMIENTO.** LA PROMITENTE VENDEDORA garantiza que no ha enajenado a ninguna persona los inmuebles mencionados en el presente contrato y que tiene el dominio y la posesión de ellos, y declara que los entregará libres de registro, demanda civil, uso, habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general, libre de limitaciones, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal al que se encuentran sujetos. En cuanto a hipotecas, soportará una de mayor extensión que se constituirá a favor de una entidad financiera y la cual será debidamente inscrita en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad sobre el folio del lote de mayor extensión, hipoteca que se cancelará en la proporción que les corresponde a los inmuebles prometidos en venta, junto con la escritura pública de compraventa que perfeccione la presente promesa de compraventa, hecho este que acepta(n) expresamente EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).

**PARÁGRAFO PRIMERO.** - A partir de la firma de escritura pública, será(n) de cargo de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) cualquier suma que se liquide, reajuste, cause y/o cobre, 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.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** - EL PROMITENTE VENDEDOR entregará el inmueble a paz y salvo por concepto de Impuesto Predial según lo establecido por el artículo 116 de la Ley 9 de 1989 a la fecha de la escritura.

**PARÁGRAFO TERCERO:** El CONSTRUCTOR saldrá a el saneamiento de los VICIOS REDHIBITORIOS, se hará responsable si los inmuebles perecen o amenazan ruina, en todo o en parte, por vicio de la construcción, de los materiales o por vicio del suelo que el

CONSTRUCTOR haya debido conocer, de conformidad con los plazos y normas establecidas en los artículos 1914 al 1923 del código civil colombiano, la acción prescribirá en un (1) año a partir de la fecha de la entrega del inmueble prometido en venta. Sin perjuicio de lo establecido en la ley.

**CUARTA. -IMPUUESTOS Y TASAS.** El bien materia de este contrato le será entregado por LA PROMITENTE VENDEDORA a EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) a paz y salvo por todo concepto, en especial por impuestos prediales y de valorización, tasas, contribuciones de acueducto y alcantarillado, energía, etc. Por consiguiente, a partir de la fecha de entrega material de los inmuebles o del día en el cual se entienden entregados, de acuerdo con la cláusula décima tercera, serán de cargo de EL PROMITENTE COMPRADOR el pago de servicios, tales como energía, teléfono, acueducto, alcantarillado, tasa de aseo, cuota de administración etc. Se hace constar de manera expresa que también será de cargo de EL PROMITENTE COMPRADOR, de acuerdo al coeficiente de participación, los impuestos prediales y de valorización que recaigan en cualquier momento sobre el predio en el cual se levanta el Proyecto **CITYO**, a partir de la firma de la escritura de compraventa, ya se trate de nuevas obras o de reajustes a las anteriores.

**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 LA PROMITENTE VENDEDORA cancela desde enero hasta la firma de la escritura entregándolo a PAZ Y SALVO a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, tal como lo obliga la Ley y (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES de esta fecha hasta final de año, debido a que este impuesto no se puede pagar parcialmente. No obstante, las partes manifiestan conocer el artículo 116 de la Ley 9 de 1989. Se hace constar de manera expresa que también serán de cargo de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, de acuerdo con el porcentaje de copropiedad, las contribuciones de valorización que se derramen en cualquier momento sobre el predio en el cual se levanta la edificación, a partir de la fecha de esta promesa de compraventa, ya se trate de nuevas obras o de reajuste de las anteriores.

**PARÁGRAFO SEGUNDO. CUOTA DE ADMINISTRACION.** (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES declaran expresamente que a partir de la fecha de entrega material de los inmuebles objeto de esta promesa de compraventa, se comprometen a pagar las cuotas de administración, las cuotas extraordinarias del PROYECTO de la cual hacen parte los inmuebles prometido y demás expensas, de acuerdo con el Reglamento de propiedad horizontal.

**QUINTA. -OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA.** Las partes acuerdan que la escritura de compraventa que solemnice el presente contrato se otorgará el día y hora señalados en el ANEXO No. 03 que hace parte integral del presente contrato. LA PROMITENTE VENDEDORA informará a EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) el círculo notarial (Bogotá) donde se firmará la escritura pública de transferencia. Si el día acordado para la firma de la escritura pública fuere feriado o no estuviere en servicio la notaría por cualquier causa, la firma se realizará al día siguiente hábil. Por su parte ALIANZA FIDUCIARIA S.A. Como vocera del FIDEICOMISO **CITYO** - PROYECTO **CITYO**, la suscribirán en sus oficinas, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la firma de EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y EL FIDEICOMITENTE. No obstante, la obtención de la aprobación definitiva del crédito a lo cual se obliga(n) **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES)**, junto con el estudio de títulos, avalúo y la minuta de la hipoteca deberá estar a más tardar, ciento veinte (120) días antes del día pactado para el otorgamiento de la escritura pública. Si uno cualquiera de los requisitos anteriores no se cumpliera en el plazo mencionado por parte del **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, el presente contrato se tendrá por terminado de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial, y se tendrá por incumplida la presente

Promesa por parte de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, con las facultades, acciones y consecuencias establecidas en este contrato a favor del **PROMITENTE VENDEDOR**.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** Para el caso de la no obtención de la aprobación del crédito en el plazo estipulado en la cláusula precedente por parte de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** y no obstante que **EL PROMITENTE VENDEDOR** se encuentra facultado para terminar la presente promesa con las facultades, acciones y consecuencias establecidas en este contrato a favor de los mismos, **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá optar por prorrogar o fijar un nuevo plazo para la obtención de dicha aprobación el cual no podrá ser superior a quince (15) días antes al otorgamiento de la escritura pactada en esta promesa, para lo cual deberá firmarse el otro(s) correspondiente y siempre y cuando los documentos del crédito se hayan radicado dentro del término indicado en este mismo contrato.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** En caso que sea necesario prorrogar la fecha estipulada en la presente cláusula, por razones de fuerza mayor, esta eventualidad se informará por cualquiera de los siguientes medios: escritos, o correo electrónico, o correo certificado a **EL PROMITENTE COMPRADOR**. Con lo que se entenderá debidamente notificado. En todo caso, la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa podrá modificarse por las partes de mutuo acuerdo, siempre y cuando exista previa comunicación de este hecho, las partes se comprometen a firmar un Otro(s) como mínimo ocho (8) días antes del vencimiento de la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa inicialmente pactada. Esta modificación no constituye incumplimiento de la presente Promesa por parte del **PROMITENTE VENDEDOR**. Así mismo, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** acepta(n) desde ya que asumirá(n) todos los gastos generados por las modificaciones al presente contrato solicitadas por este último, tales como cuota de administración ordinaria y extraordinaria, servicios públicos, alistamiento, aseo, costos administrativos, impuestos prediales, impuestos de valorización y demás costos propios del inmueble, que se puedan generar con ocasión a la modificación de la fecha de otorgamiento de escritura pública arriba estipulada.

**PARÁGRAFO TERCERO.** Ambas partes se obligan a disponer para la fecha señalada de toda la paz y salvos y documentos necesarios para el otorgamiento de la escritura de compraventa. Si el día fijado para la firma de la escritura pública LA FIDUCIARIA no contare con las constancias relativas al impuesto predial y a la contribución de valorización, por causas no imputables a ella, el otorgamiento de la escritura se llevará a cabo dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de la obtención de dichos documentos, para eso LA PROMITENTE VENDEDORA dará aviso escrito o por correo electrónico o por correo certificado a la dirección registrada por **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

**PARÁGRAFO CUARTO.** Se hace constar de manera expresa que LA PROMITENTE VENDEDORA podrá no otorgar la escritura pública de compraventa, si **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no está a paz y salvo con ella por todo concepto, por el no otorgamiento de la Escritura por no estar a paz y salvo, LA PROMITENTE VENDEDORA podrá dar por terminado inmediata y unilateralmente el presente contrato, considerándose que ha habido incumplimiento de **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** y pudiendo en consecuencia LA PROMITENTE VENDEDORA hacer efectiva la Cláusula Penal estipulada en el presente Contrato.

**PARÁGRAFO QUINTO.** Para la firma de la escritura **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** 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, en caso de incumplimiento se dará aplicación a la cláusula penal.

**PARÁGRAFO SEXTO.** 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) PROMITENTES COMPRADORES, LA PROMITENTE VENDEDORA quedara facultada para dar por terminado el presente contrato o prorrogar el otorgamiento del instrumento de compraventa para los quince (15) días hábiles 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 LA PROMITENTE VENDEDORA podrá disponer libremente del inmueble, restituyendo las sumas abonadas a cuenta del negocio sin acusación de intereses, dando aplicación a la cláusula penal.

**PARÁGRAFO SEPTIMO.** - Si EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no comparece(n) a suscribir la escritura pública que perfecciona la presente promesa de compraventa el día, hora y lugar convenido, se entenderá como incumplimiento y se aplicará a la parte incumplida el valor de la cláusula penal. No obstante, la escritura pública mediante la cual se perfeccione la venta aquí prometida sólo la otorgará **EL PROMITENTE VENDEDOR** si: **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se encuentre(n) al día en cumplimiento de las obligaciones a su cargo, especialmente, en el pago de la totalidad del precio acordado para la compraventa de que trata la cláusula SEPTIMA de este contrato.

**PARÁGRAFO OCTAVO.** - De conformidad con lo dispuesto en los artículos 9 y 12 del Decreto 2148 de 1983, las Notarías del Círculo donde se realizará la firma de la escritura pública, autorizarán a los representantes legales de la parte **PROMITENTE VENDEDOR** para suscribir la escritura pública de compraventa con la cual se dará cumplimiento a este contrato fuera del despacho con posterioridad a la suscripción de la misma por parte de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

**PARÁGRAFO NOVENO:** Si a la fecha de la programación de la firma de la Escritura Pública de transferencia del bien inmueble notificada por el **PROMITENTE VENDEDOR** la Escritura Pública de Reglamento de Propiedad Horizontal del PROYECTO CITYO, no ha sido registrada, se prorrogará hasta que **EL PROMITENTE VENDEDOR** notifique al **EL (LA)(LOS)PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES)** la nueva fecha de firma de Escritura Pública del inmueble objeto de este contrato.

**PARÁGRAFO DECIMO:** Si cumplidas las condiciones mencionadas en el presente contrato **EL PROMITENTE COMPRADOR** se negare(n) a firmar la escritura de compraventa dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que se le(s) requiera para tal fin, es decir, comparecer a la firma de la citada escritura, se entenderá incumplido el presente contrato por parte del PROMITENTE COMPRADOR y EL PROMITENTE VENDEDOR podrá dar por terminado el presente contrato, o en su lugar **EL PROMITENTE COMPRADOR** se obliga a cancelar a favor del **FIDEICOMISO PROYECTO CITYO** como sanción, una suma equivalente a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes pagadero mes vencido por cada mes de retardo. Esta misma sanción se causará y pagará en favor del **FIDEICOMISO PROYECTO CITYO** en el evento en que **EL PROMITENTE COMPRADOR** no solicite(n) ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, el correspondiente registro de la escritura de compraventa, dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha en la que ésta le sea entregada, registro que debe acreditar enviando copia AL PROMITENTE VENDEDOR de la boleta de entrada a registro, en todo caso el PROMITENTE COMPRADOR desde ya autoriza al PROMITENTE VENDEDOR a realizar los trámites correspondientes para dichos fines ante las Notaria, y Oficina de Registro correspondientes, y para ello, EL PROMITENTE VENDEDOR informará al PROMITENTE COMPRADOR el total de los gastos en los que incurrió con ocasión

de dichos trámites, y una vez terminada la gestión de registro de la referida escritura, entregará al PROMITENTE COMPRADOR los comprobantes de pagos efectuados ante dichas entidades con el fin de efectuar la liquidación total de los mencionados gastos. En todo caso, si llegado el tercer mes en que el **PROMITENTE COMPRADOR** debió comparecer a suscribir la escritura de compraventa, de acuerdo a la fecha pactada en este documento, el PROMITENTE COMPRADOR deberá pagar a favor **FIDEICOMISO PROYECTO CITYO** una sanción equivalente al 10% del valor del inmueble.

El incumplimiento de cualquiera de las anteriores dos (2) obligaciones, permitirá a LA FIDUCIARIA exigir su cumplimiento por vía ejecutiva sin necesidad de requerimiento alguno, para lo cual **EL PROMITENTE COMPRADOR** desde ahora autoriza y acepta que la certificación que en tal sentido expida el contador y/o representante legal de LA FIDUCIARIA, sea prueba plena del monto de la obligación. En todo caso, en cualquier tiempo desde el momento que el PROMITENTE COMPRADOR debe firmar la escritura pública que perfecciona el presente contrato, EL PROMITENTE VENDEDOR puede declarar incumplido el presente contrato dando lugar al cobro de la cláusula penal a cargo del PROMITENTE COMPRADOR.

**SEXTA. -GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO.** Los gastos que se causen por el otorgamiento de la escritura pública de compraventa serán cancelados así:

1. Los gastos Notariales así:

#### GASTOS NOTARIALES

| ITEM | CONCEPTO                      | OBSERVACION   |
|------|-------------------------------|---|
| 1    | DERECHOS VENTA                | Por partes iguales entre <b>EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)</b> y <b>EL PROMITENTE VENDEDOR</b> .   |
| 2    | DERECHOS HIPOTECA             | Todos los gastos que se ocasionen por la constitución de la hipoteca a favor de LA ENTIDAD FINANCIERA serán de cuenta exclusiva de <b>EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)</b> . |
| 3    | PODER POR ESCR PÚBLICA        | Asumidas en su totalidad por <b>EL PROMITENTE COMPRADOR</b> .   |
| 4    | DERECHOS LIBERACION           | Los gastos que se generen por la cancelación de la hipoteca en mayor extensión serán cancelados por <b>EL PROMITENTE VENDEDOR</b> .   |
| 6    | ACTOS ADICIONALES SIN CUANTIA | Asumidas en su totalidad por <b>EL PROMITENTE COMPRADOR</b> .   |
| 7    | HOJAS MATRIZ                  | Asumidas en su totalidad por <b>EL PROMITENTE COMPRADOR</b> .   |
| 8    | COPIAS                        | Asumidas en su totalidad por <b>EL PROMITENTE COMPRADOR</b> .   |
| 9    | AUTENTICACIONES               | Asumidas en su totalidad por <b>EL PROMITENTE COMPRADOR</b> .   |
| 10   | AFECTACION                    | Asumidas en su totalidad por <b>EL PROMITENTE COMPRADOR</b> .   |
| 11   | DILIGENCIAS                   | Por partes iguales entre <b>EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)</b> y <b>EL PROMITENTE VENDEDOR</b> .   |
| 12   | CERTIFICADO PAGINA WEB        | Por partes iguales entre <b>EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)</b> y <b>EL PROMITENTE VENDEDOR</b> .   |

|    |                                   |   |
|----|-----------------------------------|---|
| 13 | BIOMETRIAS                        | Por partes iguales entre <b>EL(LOS) PROMITENTE(S)</b><br><b>COMPRADOR(ES) y EL PROMITENTE VENDEDOR.</b> |
| 14 | RECUADOS<br>FONDO DE<br>NOTARIADO | Por partes iguales entre <b>EL(LOS) PROMITENTE(S)</b><br><b>COMPRADOR(ES) y EL PROMITENTE VENDEDOR.</b> |
| 15 | RECAUDOS<br>SUPERINTENDENCIA      | Por partes iguales entre <b>EL(LOS) PROMITENTE(S)</b><br><b>COMPRADOR(ES) y EL PROMITENTE VENDEDOR.</b> |
| 16 | IMUESTO A LA<br>VENTAS            | Por partes iguales entre <b>EL(LOS) PROMITENTE(S)</b><br><b>COMPRADOR(ES) y EL PROMITENTE VENDEDOR.</b> |

2. El impuesto de registro y los gastos de registro de la escritura pública de compraventa que dé cumplimiento al presente contrato, serán asumidos por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).**

3. Los gastos que ocasione el timbre del presente contrato de promesa de compraventa si llegare a generarse, serán pagados por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).**

4. Los gastos de constitución de hipoteca en favor de la entidad financiera que financie el saldo por pagar de **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** (crédito hipotecario), así como la constitución de la hipoteca en segundo grado, cuando fuere el caso y los de sus respectivas cancelaciones en la debida oportunidad, serán por cuenta de **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).** Así mismo, los demás gastos legales y los certificados de tradición y libertad que deban entregarse a la entidad que financie la hipoteca por pagar de **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).**

5. Serán además de cargo exclusivo del **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, los impuestos generados por los negocios que este realice con la entidad que financie el saldo a pagar. Los costos de avalúos, estudio de títulos, certificados de libertad y demás gastos asociados deberán ser cubiertos oportunamente por **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, con el fin de que no se presenten demoras en la legalización de la compraventa y del crédito en cuestión.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** Si bien los costos y gastos de registro serán asumidos por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES); EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá facilitar los trámites y gestiones de presentar y radicar la respectiva escritura pública ante la oficina de registro para lo cual **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** con quince (15) días hábiles de antelación a la fecha de firma de la escritura aportará(n) los recursos necesarios para cancelar los impuestos de registro y los derechos de registro de acuerdo con la liquidación que le remita previamente **EL PROMITENTE VENDEDOR**, mediante la entrega de cheque de gerencia en la oficina de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, o mediante consignación efectuada a la cuenta recaudadora determinada por **EL PROMITENTE VENDEDOR** para tal fin.

**SÉPTIMA. -PRECIO Y FORMA DE PAGO.** El precio total de los inmuebles prometidos en venta es la suma determinada en el ANEXO No. 4 que hace parte integral del presente contrato, que **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga a pagar a **LA PROMITENTE VENDEDORA** en las cuentas del fideicomiso denominado **FIDEICOMISO PROYECTO CITYO**, al número de encargo que consta en ANEXO No. 4. Los pagos se realizarán conforme a lo establecido en ya citado ANEXO No. 4. **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** pagará(n) en la(s) fecha(s) pactada(s) en el anexo No. 4 a **EL PROMITENTE VENDEDOR**, mediante consignación a **LA FIDUCIARIA** al encargo fiduciario determinado en el Anexo No. 4, en cualquiera de los siguientes Bancos: Bancolombia, Banco Colpatria, Banco de Occidente, Banco Davivienda, Banco de Bogotá y Banco AV VILLAS, en cumplimiento del contrato por medio del cual se constituyó el **FIDEICOMISO PROYECTO CITYO** el documento privado contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración inmobiliaria celebrado entre el Fideicomitente Gerente y Alianza Fiduciaria S.A. el cual declaran conocer y aceptar. Una

vez **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** efectúe(n) la consignación de cualquier pago, el día hábil siguiente a que ello ocurra, deberá remitir al correo electrónico **RJARAMILLO@GRUPOSOLERIUM.COM** la consignación de la entidad en que se hizo.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** En caso de mora en el pago de los aportes por más de treinta (30) días calendario conforme a los plazos dispuestos en el plan de pagos, **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** reconocerá y pagará intereses moratorios equivalentes a la tasa máxima permitida por la ley, sin perjuicio de los derechos, acciones y facultades de LA PROMITENTE VENDEDORA. Si la mora en el pago de los abonos a capital fuere superior a sesenta (60) días, LA PROMITENTE VENDEDORA podrá declarar resuelto este contrato por incumplimiento, en los términos previstos en el presente contrato. Los pagos que haga **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** a LA PROMITENTE VENDEDORA serán aplicados primero al pago de intereses que tenga pendientes de cancelación por cualquier concepto, y los excedentes se abonarán al precio de los inmuebles.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** En caso de que **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** optare por utilizar un crédito o leasing menor a la suma señalada o decida no utilizar dicho crédito, el saldo insoluto necesario como cierre financiero para pago total del precio de inmueble, será distribuido como concepto de cuota inicial, en las cuotas pendientes por pagar del plan de pagos pactado entre las partes en montos iguales hasta antes de la firma de la escritura pública de transferencia, para lo cual desde ya se obliga .**(EL)(LA)(LOS) PROMITENTES COMPRADORES** a firmar el correspondiente Otro si que modifica el plan de pagos, en caso de que el promitente comprador no suscriba el Otro si aquí descrito.,**(EL)(LA)(LOS) PROMITENTES COMPRADORES** faculta(n) de manera expresa, desde ahora, a LA PROMITENTE VENDEDORA para terminar inmediata y unilateralmente el presente contrato y consecuentemente, disolver el vínculo contractual derivado del mismo, sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna, dando aplicación a la cláusula penal,

**PARÁGRAFO TERCERO.** Si la cuota inicial fuere cancelada con el producto de cesantías y/o cuenta AFC, **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** se obligan a:

1. Inmovilizar inmediatamente dichos recursos a fin de aplicarlos al pago de la cuota inicial del precio del inmueble.
2. Pagar el valor correspondiente a las cesantías y/o cuenta AFC en el día indicado en el plan de pagos y en todo caso a más tardar dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de la firma del presente contrato.
3. Si se incluyere en la forma de pago recursos provenientes de cesantías del Fondo Nacional del Ahorro (FNA), **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** se obliga a entregar a LA PROMITENTE VENDEDORA, en un plazo no mayor a 5 días hábiles posteriores al recibido de la promesa de compraventa firmada por las partes, los siguientes documentos:
  - Certificación bancaria vigente
  - Formulario de solicitud de las cesantías original debidamente firmado y diligenciado
  - Carta original de su empleador autorizando el desembolso de las cesantías

**PARÁGRAFO CUARTO.** **(EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** autorizan expresa e irrevocablemente a la(s) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S) para que la(s) sumas correspondientes(s) a(las) créditos sea(n) entregada(s) directamente a la cuenta del FIDEICOMISO informada por el FIDEICOMITENTE.

**PARÁGRAFO QUINTO.** **EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES** autorizan expresa e irrevocablemente a lo(s) FONDOS DE CESANTIAS para que la(s) sumas correspondientes(s) a(las) cesantías sea(n) entregada(s) directamente a la cuenta del FIDEICOMISO informada por el FIDEICOMITENTE.

**PARÁGRAFO SEXTO.** Si alguno de los pagos se efectúa con cheque y este sea devuelto por la entidad bancaria negando su pago por causas imputables a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, 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 LA PROMITENTE VENDEDORA la sanción legal fijada en el Código de Comercio relativa a este evento en concreto.

**PARÁGRAFO SEPTIMO.** Las partes manifiestan bajo la gravedad de juramento que el precio de venta de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) del Proyecto, es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se haya convenido un valor diferente al que se señala en la presente Promesa así como en la correspondiente escritura de compraventa; precio que corresponde al precio comercial promedio para bienes de la misma especie; que además, no existen sumas que hayan acordado o facturado por fuera de lo que señalara en la correspondiente escritura pública de transferencia con los compradores.

**PARÁGRAFO OCTAVO.** Para pagar la suma descrita como saldo crédito hipotecario/leasing, (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES realizarán la Solicitud de Crédito debidamente diligenciada en el formulario que LA ENTIDAD CREDITICIA tiene para ello, acompañada de todos los documentos solicitados en este formato. Dicha solicitud, con los documentos, se deben radicar a LA ENTIDAD CREDITICIA con copia al PROMITENTE VENDEDOR a más tardar 30 días calendarios siguientes a la fecha de firma de la presente promesa de compraventa, so pena de entenderse incumplido el contrato en caso de no darse la radicación por parte del promitente comprador en el término aquí establecido dando aplicación a la cláusula penal. En caso de que la documentación esté incompleta y la ENTIDAD CREDITICIA no reciba la solicitud de crédito, se tendrá como incumplimiento de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES y habrá lugar a aplicar la cláusula penal. 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, se entenderá que ha habido incumplimiento por parte de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, pudiendo así LA PROMITENTE VENDEDORA dar por terminado inmediata y unilateralmente el presente contrato, aplicando la Cláusula Penal. En caso de que (EL)(LA)(LOS) PROMITENTES COMPRADORES se encuentre(n) reportados a una central de riesgo, será causal de incumplimiento por parte de (EL) (LA)(LOS) PROMITENTES COMPRADORES, y se hará efectiva la cláusula penal. **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se compromete(n) a entregar la carta definitiva de crédito, estudio de títulos favorable, avalúo, minuta de hipoteca en medio magnético y físico, la representación legal del banco con el que este solicitando el crédito y demás documentos requeridos por la notaría para la elaboración de la escritura pública de compraventa con ciento veinte (120) días de antelación a la fecha aquí pactada para el otorgamiento de la escritura pública. En caso de que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no cumpla(n) con lo anteriormente estipulado EL PROMITENTE VENDEDOR no autorizará el otorgamiento de la escritura pública de compraventa y se entenderá como incumplimiento por parte de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y se dará aplicación a la cláusula penal.

**PARÁGRAFO NOVENO.** Las moras que presente (EL)(LA)(LOS)PROMITENTES COMPRADORES a la fecha de la separación según el reporte de las Centrales de Riesgo, deberán quedar a PAZ Y SALVO durante el mes siguiente de la fecha de la negociación. Transcurrido el plazo sin que (EL)(LA) (LOS)PROMITENTES COMPRADORES haya(n) presentado la solicitud de crédito en la debida forma, LA PROMITENTE VENDEDORA podrá cobrar a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES intereses a la máxima tasa legalmente establecida mensual sobre la suma descrita en el Literal c) de la presente cláusula o podrá dar por terminado inmediata y unilateralmente el presente contrato, notificándolo así al (EL)(LA)(LOS)

12

PROMITENTES COMPRADORES, considerándose que ha habido incumplimiento de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES y pudiendo en consecuencia, LA PROMITENTE VENDEDORA hacer efectiva la cláusula penal a la que se ha hecho referencia.

**PARÁGRAFO DECIMO.** EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES 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 LA PROMITENTE VENDEDORA.

**PARÁGRAFO DECIMO PRIMERO.** Si presentados todos los documentos y cumplidos todos los requisitos adicionales solicitados, LA ENTIDAD CREDITICIA le manifiesta por escrito a(EL)(LA)(LOS) PROMITENTES COMPRADORES que no le(s) otorga(n) el crédito o que se les otorga parcialmente, el saldo insoluto necesario como cierre financiero para pago total del precio de inmueble, será distribuido como concepto de cuota inicial, en las cuotas pendientes por pagar del plan de pagos pactado entre las partes en montos iguales hasta antes de la firma de la escritura pública de transferencia, para lo cual desde ya se obliga ,(EL)(LA)(LOS) PROMITENTES COMPRADORES a firmar el correspondiente Otrosi que modifica el plan de pagos, en caso de que el promitente comprador no suscriba el Otrosi aquí descrito,(EL)(LA)(LOS) PROMITENTES COMPRADORES faculta(n) de manera expresa, desde ahora, a LA PROMITENTE VENDEDORA para terminar inmediata y unilateralmente el presente contrato y consecuentemente, disolver el vínculo contractual derivado del mismo, sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna, dando aplicación a la cláusula penal. En caso de que (EL)(LA)(LOS) PROMITENTES COMPRADORES se encuentra(n) reportados a una central de riesgo, será causal de incumplimiento por parte de (EL) (LA)(LOS) PROMITENTES COMPRADORES, y se hará efectiva la cláusula penal. Si LA ENTIDAD CREDITICIA desistiere o negare el crédito por falsedad en la información que(EL)(LA)(LOS)PROMITENTES COMPRADORES 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)PROMITENTES COMPRADORES, pudiendo entonces LA PROMITENTE VENDEDORA dar por terminado inmediata y unilateralmente este contrato notificándolo así al (EL)(LA)(LOS)PROMITENTESCOMPRADORES, y hacer efectiva la cláusula penal.

**PARÁGRAFO DECIMO SEGUNDO.** Despues de que LA ENTIDAD CREDITICIA notifique por escrito a (EL)(LA)(LOS) PROMITENTES COMPRADORES que el crédito solicitado (s) ha sido aprobado, (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES deberá(n) presentarse(n) en el lugar, fecha y hora señalada por LA ENTIDAD CREDITICIA para firmar los documentos exigidos por ésta. Igualmente entregara a LA ENTIDAD CREDITICIA, los documentos que sean necesarios para la verificación y legalización del crédito, en un plazo máximo de cinco (5) días calendario después de solicitados. Si (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES no cumpliera(n) con lo aquí estipulado, LA PROMITENTE VENDEDORA podrá exigir de inmediato el pago de la suma descrita como saldo crédito hipotecario/leasing del ANEXO No. 4 o terminar inmediata y unilateralmente el presente contrato, notificándolo así al (EL)(LA)(LOS)PROMITENTES COMPRADORES, considerándose que ha habido incumplimiento de (EL)(LA)(LOS)PROMITENTES COMPRADORES y pudiendo LA PROMITENTE VENDEDORA hacer efectiva la cláusula penal.

**PARÁGRAFO DECIMO TERCERO.** Si pasados ocho (8) días calendario contados a partir de la solicitud de desembolso hecha por LA PROMITENTE VENDEDORA a LA ENTIDAD CREDITICIA; el desembolso no se haya efectuado por causas imputables a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, LA PROMITENTE VENDEDORA, podrá hacer exigible por la vía ejecutiva el pago de la suma descrita como saldo crédito hipotecario/leasing del ANEXO No. 4 y desde

esa fecha cobrarán intereses de mora a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES sobre dichas sumas, los cuales se liquidarán de acuerdo con lo pactado en esta cláusula, pudiendo entonces LA PROMITENTE VENDEDORA exigir el pago de los intereses moratorios y hacer efectiva la cláusula penal estipulada más adelante.

**PARÁGRAFO DECIMO CUARTO.** Si pasados treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha de firma de escritura pública sin que el desembolso se haya efectuado por causas imputables a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES Y/O EL AVAL Y/O CODEUDOR, LA PROMITENTE VENDEDORA, podrá hacer exigible por la vía ejecutiva el pago de la suma descrita como saldo crédito hipotecario/leasing del ANEXO No. 4 y desde esa fecha cobrarán intereses de mora a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES sobre dichas sumas, los cuales se liquidarán de acuerdo con lo pactado en esta cláusula, pudiendo entonces LA PROMITENTE VENDEDORA exigir el pago de los intereses moratorios y hacer efectiva la cláusula penal estipulada más adelante.

**PARÁGRAFO DECIMO QUINTO.** Desde la fecha de entrega real y material de los inmuebles antes descritos, y hasta la fecha de pago o abono efectivo de cualquier saldo adeudado al **PROMITENTE VENDEDOR**, incluido el de **LA ENTIDAD FINANCIERA, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** pagará(n) al **EL PROMITENTE VENDEDOR** intereses de subrogación a una tasa del 1,4% mensual en caso de crédito hipotecario y en caso de leasing a la tasa de interés mensual que corresponda de acuerdo a la tasa fijada por el Banco de crédito constructor para momento de firma de la escritura, los cuales deberán ser cancelados por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** en forma anticipada dentro de los cinco (5) primeros días de cada mensualidad y sin necesidad de requerimiento alguno por renunciarse a este expresamente, saldo e intereses que serán garantizados con pagaré y letras.

**PARÁGRAFO DECIMO SEXTO.** Los pagos que efectúen (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES serán aplicados en primer lugar al pago de los intereses que tenga pendientes de cancelación, los excedentes se abonarán al precio de los inmuebles.

**PARÁGRAFO DECIMO SEPTIMO.** Si se requiere por parte de la ENTIDAD CREDITICIA documentos adicionales o actualizados necesarios para el perfeccionamiento del crédito (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES tendrán un plazo de Cinco (5) días contados a partir de la notificación por parte de 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) PROMITENTES COMPRADORES y se hará efectiva la Cláusula Penal estipulada más adelante.

**PARÁGRAFO DECIMO OCTAVO.** Si transcurridos treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha de radicación o solicitud de ratificación del crédito ante LA ENTIDAD CREDITICIA, ésta guarda silencio, es decir, no se manifiesta negando, rechazando o aprobando el crédito o no lo ratifica, el saldo insoluto necesario como cierre financiero para pago total del precio de inmueble, será distribuido como concepto de cuota inicial, en las cuotas pendientes por pagar del plan de pagos pactado entre las partes en montos iguales hasta antes de la firma de la escritura pública de transferencia, para lo cual desde ya se obliga (EL)(LA)(LOS) PROMITENTES COMPRADORES a firmar el correspondiente Otrosi que modifica el plan de pagos, en caso de que el promitente comprador no suscriba el Otrosi aquí descrito.,(EL)(LA)(LOS) PROMITENTES COMPRADORES faculta(n) de manera expresa, desde ahora, a LA PROMITENTE VENDEDORA para terminar inmediata y unilateralmente el presente contrato y consecuentemente, disolver el vínculo contractual derivado del mismo, sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna, dando aplicación a la cláusula penal.

**PARÁGRAFO DECIMO NOVENO.**- En caso de mora en el cumplimiento de cualquiera de los plazos previstos, incluido el de LA ENTIDAD FINANCIERA, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** pagará(n) al PROMITENTE VENDEDOR intereses moratorios a la máxima tasa permitida en la ley comercial, aunque esto no puede interpretarse como prórroga del plazo, pues en tal evento y en cualquier momento durante la mora, podrá EL PROMITENTE VENDEDOR exigir el pago del saldo adeudado con sus intereses de inmediato, además de hacer efectiva la presente promesa de compraventa por el incumplimiento, sin perjuicio del ejercicio de los demás derechos, facultades y acciones a favor de **EL PROMITENTE VENDEDOR**. La cancelación de los intereses no implica aceptación o prórroga en el pago de la obligación principal. De igual forma los intereses cancelados por moras en las cuotas aquí pactadas serán de propiedad de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, en ningún caso serán objeto de restitución, situación que conoce y acepta **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, saldo e intereses que serán garantizados con pagaré o letras.

**PARÁGRAFO VIGESIMO.** - **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a cancelar de forma inmediata los valores que, por concepto de avalúos, estudio de títulos, prima de seguros, timbres de pagarés, etc., le(s) cobre **LA ENTIDAD FINANCIERA** para tramitar o perfeccionar el crédito solicitado.

**PARÁGRAFO VIGESIMO PRIMERO.** En caso de que **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** quisiera(n) modificar la forma de pago pactada en la presente cláusula, deberá solicitarlo por escrito a **EL PROMITENTE VENDEDOR** en un término no inferior a noventa (90) días antes de la fecha de firma de escritura pública que perfeccione el presente contrato. **EL PROMITENTE VENDEDOR** se reservara el derecho de aceptar o no la solicitud, caso en el cual de ser aceptada, podrá plantear un costo financiero, que será asumido por **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** como un valor adicional sin que se modifique el valor del inmueble, en caso de que en virtud de la nueva forma de pago, éste aplique.

**PARÁGRAFO VIGESIMO SEGUNDO** - **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** faculta(n) al **PROMITENTE VENDEDOR** para efectuar libremente la imputación de los pagos a las obligaciones pendientes, garantizadas o no, a cargo de aquel(los) y a favor de este último, sea que esta imputación se haga a intereses de mora o a capital de acuerdo con la Ley, sea que los pagos se realicen directamente o por conducto de una entidad financiera.

**PARÁGRAFO VIGESIMO TERCERO.** - No obstante, a la forma de pago pactada en la escritura pública de compraventa con la cual se dé cumplimiento a la presente promesa, las partes renunciarán expresamente al ejercicio de la condición resolutoria derivada de dicha forma de pago.

**OCTAVA-CLÁUSULA PENAL.** El incumplimiento de cualquiera de las partes de la totalidad o de alguna o algunas de las obligaciones derivadas del presente contrato, 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 al quince por ciento (15%) de la suma que como parte del precio del inmueble haya entregado el promitente comprador a favor del promitente vendedor al momento del incumplimiento, suma ésta que será exigible por la vía ejecutiva, sin necesidad de requerimiento ni constitución en mora, derechos éstos a los cuales renuncian ambas partes en su recíproco beneficio. El incumplimiento del presente contrato dará lugar a la resolución de este, encontrándose incluida en la presente cláusula penal cualquier liquidación de daño o perjuicio a que haya lugar considerado por la parte cumplida. En el evento de presentarse la resolución del contrato por el incumplimiento o mora de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, LA PROMITENTE VENDEDORA podrá retener la suma pactada como cláusula penal, de las sumas ya recibidas como anticipo en

ejecución de este contrato, e imputarla al valor de dicha cláusula penal. En caso de que corresponda a LA PROMITENTE VENDEDORA el pago a favor de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES de la cláusula penal aquí establecida, esta suma deberá entregarse por parte de la Fiduciaria, previa instrucción de la PROMITENTE VENDEDORA, a más tardar dentro de los 60 días hábiles siguientes a la fecha de resolución del contrato a favor de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES.

**NOVENA-ESPECIFICACIONES Y CONDICIONES GENERALES.** Los contratantes, en cuanto a las especificaciones generales y características de construcción de los inmuebles prometidos en venta, así como su relación con el Proyecto, se regirán por las siguientes normas:

- a) (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES declara(n) que conoce(n) los planos aprobados en la Licencia de Construcción y/o Urbanismo expedida por Curaduría Urbana No.3 de Bogotá, según licencia de construcción 11001-3-25-0278 expedida el 04 de febrero de 2025, 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.
- b) Con este contrato de promesa se firma por las partes el ANEXO No. 01 a LA PROMESA DE COMPRAVENTA, el cual contiene el listado de especificaciones de construcción del inmueble respectivo y que forma parte integral de esta Promesa de Compraventa. Este listado servirá como norma para regir las relaciones entre los contratantes, para así establecer lo que (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES tiene(n) derecho a exigir y lo que LA PROMITENTE VENDEDORA está obligada a entregar.
- c) En el caso de que (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES se le entregara 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 LA PROMITENTE VENDEDORA por parte de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES.
- d) Los planos amoblados de ventas, perspectivas, folletos, videos se ajustan en lo posible a lo que será el proyecto construido, salvo las modificaciones que deban introducirse en el proceso constructivo para optimizar el proyecto. Para todos los efectos legales serán válidos los planos de modificación aprobados en la Licencia de Urbanismo y/o Construcción. En caso de realizar una reforma o posventa por parte de LA PROMITENTE VENDEDORA solo se responderá por los materiales y acabados con sujeción a las especificaciones de construcción dadas a conocer y expresamente aceptadas por cada comprador. LA PROMITENTE VENDEDORA podrá cambiar algunos acabados por materiales de referencias similares a los del inmueble modelo, cuando condiciones técnicas así lo aconsejen o cuando algunos acabados hayan salido del mercado, sin permitirse desmejorar la calidad del producto ofrecido.
- e) Los inmuebles se venden como cuerpos ciertos y no en relación con las medidas. Las medidas dadas a conocer a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES son lo más aproximadas posibles pues pueden presentar variaciones mínimas por ajustes en coordinación de planos estructurales con los arquitectónicos y/o hidráulicos, y/o eléctricos y/o ajustes en obra, las cuales podrán tener variación hasta en un dos por ciento (2%).
- f) (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES manifiestan que a través de la gestión de ventas que ha desarrollado LA PROMITENTE VENDEDORA ha(n) podido identificar plenamente las especificaciones, calidades, condiciones y extensión superficialia, arquitectónica y de propiedad Horizontal de los inmuebles que conforman el PROYECTO, las cuales constan en el documento que se anexa, así como las características generales de ubicación, estrato y zonas de cesión del PROYECTO de manera que se declara(n) satisfecho(s) en cuanto a las características, las cuales han sido presentadas por LA PROMITENTE VENDEDORA en el inmueble modelo en caso de existir, planos y demás instrumentos utilizados para la comercialización de los inmuebles.

- g) EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declaran que conocen y aceptan que las torres del proyecto, diferentes a la adquirida por EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), pueden variar en cuanto tipo de producto, urbanismo, parquederos, zonas comunes totales, coeficiente y especificaciones de construcción.
- h) LA PROMITENTE VENDEDORA garantiza que el proyecto **CITYO** cuenta con todas las obras de urbanismo necesarias para facilitar la prestación de los servicios públicos de acueducto y alcantarillado, energía, redes telefónicas externas
- i) **EL(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. Que además deben constar por escrito.
  - j) Si **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** decide(n) ejecutar obras dentro del inmueble prometido en venta, los costos que éstas ocasionen serán de su cargo y será(n) el(los) Único(s) responsable(s) de dichas obras y **EL PROMITENTE VENDEDOR** quedará eximido de cualquier responsabilidad a su cargo. Además, dichas obras solo podrán iniciarse una vez se hubiere efectuado la entrega real y material del inmueble.
  - k) **EL (LA)(LOS)PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES)** conoce y acepta la existencia del inmueble modelo del FIDEICOMISO PROYECTO **CITYO** y se obliga a respetar las políticas de mercadeo y publicidad que **EL PROMITENTE VENDEDOR** desarrolle y a permitir el acceso a él durante toda la gestión de ventas del proyecto.
  - l) **EL (LA)(LOS)PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES)** acepta(n) que su inmueble sea entregado con especificaciones si no iguales si similares a la del Anexo 1 de la presente promesa de compraventa, conservando la calidad de materiales y construcción informadas en sala de ventas. Es claro que los muebles y enseres que están en el video son elementos de decoración que pertenecen a **EL PROMITENTE VENDEDOR** y que no hacen parte del inmueble objeto del contrato.
  - m) **EL (LA)(LOS)PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES)** manifiesta(n) que conoce(n) que hasta tanto se termine la construcción, enajenación y entrega del FIDEICOMISO PROYECTO **CITYO** al cual pertenece el inmueble objeto de este contrato, permanecerá personal de obra, vehículos pesados, equipos para construcción y en general maquinaria utilizada para la labor constructiva y por lo tanto se obliga incondicionalmente a permitir el acceso de dicho personal, maquinaria, equipos, materiales y demás elementos necesarios para el desarrollo de la obra.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** LA PROMITENTE VENDEDORA mediante la suscripción del presente documento, declara que se hace responsable ante los COMPRADORES del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2012 y la circular 004 del 13 de diciembre de 2023 de la Superintendencia de Industria y Comercio. Teniendo en cuenta que ALIANZA FIDUCIARIA S.A., no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha Circular.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** LA PROMITENTE VENDEDORA advierte expresamente que en el presente contrato se incluye un teléfono, pero no línea telefónica, ni aparato telefónico.

**DÉCIMA. -REQUISITOS PARA EL TRÁMITE DEL CRÉDITO O LEASING.** -En el evento de que EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obligue a pagar la suma señalada en la cláusula séptima descrita como saldo crédito hipotecario/leasing del ANEXO No. 4, con el producto de un préstamo, además de lo establecido en el contrato, lo solicitará cumpliendo los requisitos señalados a continuación:

**PARÁGRAFO PRIMERO.** EL PROMITENTE COMPRADOR declara conocer todos los requisitos exigidos por la entidad que financie el saldo por pagar, para la presentación y aprobación

de la solicitud de crédito, en forma tal que la negativa no podrá atribuirse en ningún caso a omisión, falla, negligencia, demora o acto alguno imputable a LA PROMITENTE VENDEDORA.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Mientras se adelanta la tramitación del préstamo, EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se compromete a presentar en tiempo oportuno y dentro de los plazos señalados por la entidad que financie el saldo por pagar, los documentos adicionales exigidos para la concesión del préstamo, como también a cumplir con los demás requisitos al efecto.

**PARÁGRAFO TERCERO.** Si la entidad financiera negare el préstamo por razones imputables a EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), tales como: No haber realizado en forma oportuna las gestiones conducentes a obtener su aprobación, por no acreditar los ingresos en debida forma, o por tener sanciones bancarias no solucionadas LA PROMITENTE VENDEDORA queda facultada para declarar resuelto este contrato por incumplimiento de EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y vender los inmuebles a terceros con plena libertad. En este caso LA PROMITENTE VENDEDORA devolverá los dineros que hubiere recibido a cuenta del precio, previa deducción del valor de la multa pactada en la cláusula octava de este contrato, a más tardar dentro de los 60 días hábiles siguientes a la terminación del presente contrato. Lo mismo se aplicará en el evento que el préstamo fuese aprobado, pero el mismo no se perfeccionare por negligencia de EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) en el cumplimiento de los trámites finales, tales como: toma de seguros, pago de avalúos, estudio de títulos ó firma pagares.

**PARÁGRAFO CUARTO.** Una vez presentada la carta de aprobación por parte de la entidad financiera, EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se compromete a mantener su capacidad de pago con el fin de evitar cualquier tipo de inconvenientes relacionados con la misma que impidan el correcto desembolso del saldo financiado, so pena de aplicar la cláusula penal en caso de incumplimiento.

**PARÁGRAFO QUINTO.** En caso de que EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se financie(n) por medio de una entidad financiera diferente a la entidad financiera que LA PROMITENTE VENDEDORA haya utilizado para obtener del crédito constructor, deberá pagar mensualmente un interés a una tasa de interés mensual del 1.4% sobre el saldo a financiar. Este interés se empezará a cobrar desde el momento de la entrega de la unidad hasta el desembolso del saldo por parte de la entidad financiera. Se cobrarán anticipadamente 30 días calendario de intereses que se pagarán el día de la firma de la escritura pública. En caso de que el desembolso por parte de la entidad financiera tome menos de los 30 días, LA PROMITENTE VENDEDORA reintegrará el dinero de los días no aplicables a EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).

**PARÁGRAFO SEXTO.** En caso que la entidad financiera que otorgue el crédito o leasing a EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) exija la conexión de servicios públicos definitiva para continuar con el proceso necesario para perfeccionar el crédito o leasing, EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) deberá pagar un interés mensual del 1.5% sobre el saldo a financiar desde el día en que se haya pactado firmar la escritura de compraventa en este contrato hasta el día en el cual realmente se firme como consecuencia de la demora causada por la exigencia de servicios públicos definitivos por parte de la entidad financiera, ya que EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) acepta(n) que la entrega de los inmuebles se haga con servicios públicos provisionales.

**DÉCIMA PRIMERA- -RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.** Los inmuebles objeto de esta promesa de compraventa, estarán sujetos al régimen de Propiedad Horizontal de acuerdo con la ley 675 del 2001.

En consecuencia, además del derecho de dominio sobre las unidades privadas objeto de esta promesa, EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) adquirirán un derecho en común y proindiviso, sobre el terreno y los demás bienes comunes de la unidad residencial, en las proporciones señaladas en el reglamento.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** LA PROMITENTE VENDEDORA, podrá reformar el Reglamento de Propiedad Horizontal modificando las áreas, los coeficientes u otras regulaciones, cuando las necesidades o el desarrollo del Proyecto, así lo aconsejen.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** La entrega del(los) inmueble(s) como unidad(es) privada(s) incluirá la de los bienes comunes esenciales del Proyecto, por acceder estos a los primeros y se entenderán recibidos desde la entrega del inmueble, en cuanto a las zonas comunes generales del proyecto se entregarán cuando se haya completado el 51% del coeficiente de unidades privadas registradas de conformidad con el artículo 24 de la Ley 675 de 2001

**PARÁGRAFO TERCERO.- EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, y/o sus causahabientes a cualquier título, quedará(n) desde la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa que perfecciona esta negociación y/o entrega real y material de los inmuebles, sujeto(s) al régimen de propiedad horizontal estatuido por la Ley 675 de 2001 y las demás disposiciones que la sustituyan, modifiquen, adicionen o complementen, obligado(s) al cumplimiento estricto de todos los deberes, obligaciones, prohibiciones estipuladas en las anteriores disposiciones y/o que se estipulen en el Reglamento de Propiedad Horizontal al que estará sometido el Proyecto, sus adiciones y/o futuras reformas, y en especial, a contribuir al pago anticipado y oportuno de las expensas comunes, seguros y demás cuotas o cargos en él establecidas y/o que se establezcan por quien sea designado Administrador. **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** acepta(n) desde ahora que el Constructor del "FIDEICOMISO PROYECTO CITYO" sólo pagará las expensas sobre las unidades no vendidas una vez se entregue en forma definitiva el proyecto y las áreas comunes a los copropietarios. En consecuencia, antes de la entrega definitiva se elaborará un presupuesto provisional para una administración básica de aseo y seguridad y se prorratará para el pago de las expensas por parte de los propietarios que han recibido las unidades. **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** declara(n) así mismo, aceptar el Reglamento de Propiedad Horizontal al cual se someterá el "FIDEICOMISO PROYECTO CITYO"

**PARÁGRAFO CUARTO. - EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, una vez firmada la respectiva escritura pública de compraventa, pagará(n), en la proporción que le(s) corresponda, las primas que ocasionen los seguros que amparen el Conjunto.

**PARÁGRAFO QUINTO: EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES)** acepta de antemano toda modificación que EL PROMITENTE VENDEDOR haga al reglamento de propiedad Horizontal hasta la firma de la escritura pública de compraventa prometida, la cual se obliga a comunicar a **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES)**.

**PARÁGRAFO SEXTO:** Una vez suscrita la escritura de compraventa, toda reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal del Patrimonio autónomo **FIDEICOMISO PROYECTO CITYO**, tendrá que someterse a lo previsto en la Ley 675 de 2001 y a lo dispuesto en el reglamento, cumpliendo las mayorías y quórum que se exige, previa la conformación de la asamblea de copropietarios, salvo las excepciones que se consagren al citado reglamento de propiedad Horizontal.

**DÉCIMA SEGUNDA. -DESTINACIÓN.** La unidad materia de este contrato se destinará exclusivamente a VIVIENDA FAMILIAR. Los parqueaderos para el estacionamiento de vehículos livianos. Esta destinación no podrá ser variada por el propietario a cualquier título.

**DÉCIMA TERCERA. -ENTREGA MATERIAL.** La entrega de los inmuebles prometidos en venta se efectuará siguiendo las siguientes reglas: a) Cuando EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) al momento de la firma de escritura pública haya pagado la totalidad del inmueble, la entrega se realizará el mismo día de la firma de escritura pública que perfecciona el presente contrato. B) Cuando EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) al momento de la firma de escritura pública tenga pendiente un saldo derivada de crédito hipotecario/leasing, la entrega se realizará a los noventa (90) días siguientes a la fecha en la que se haya suscrito la escritura pública que perfecciona el presente contrato por todas las partes, siempre y cuando se haya subrogrado el crédito hipotecario y/o leasing y en caso de no haberse subrogrado en el término establecido en este literal la entrega se realizará dentro de los tres (3) días siguientes a la fecha de subrogación. **EL PROMITENTE VENDEDOR** hará entrega real y material de los inmuebles prometidos en venta junto con todas las anexidades, usos, costumbres y servidumbres que legalmente le correspondan, de acuerdo al reglamento de Propiedad Horizontal; salvo eventos de fuerza mayor o caso fortuito, o en eventos tales como la falta de suministro oportuno de materiales de construcción, incumplimiento de los contratistas que tienen a su cargo la edificación, demora en la instalación de los servicios de agua, energía eléctrica y gas por parte de las Empresas Distritales, huelgas del personal de **EL PROMITENTE VENDEDOR** de la Edificación, de sus contratistas o de sus proveedores, sin que haya lugar a cobro de perjuicio o indemnización alguna a favor de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**. En dichos eventos, el plazo se prorrogará por ciento veinte (120) días contados a partir de la fecha en que hubiere cesado la causa que dio origen a la fuerza mayor o caso fortuito, o por el tiempo que se requiera si estos eventos superasen dicho límite. Se deja constancia que las anteriores enumeraciones sobre eventos que pueden dar lugar a la prórroga de la fecha de entrega no son taxativas. Se entrega un centro de medición de gas por unidad. El costo del medidor de gas, los derechos de conexión y cargo de conexión serán asumidos por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**. El presente contrato de promesa de compraventa se regirá por las normas que para caso fortuito o fuerza mayor están contenidas en el Código Civil. La fecha de entrega estipulada puede ser antes si las partes de común acuerdo así lo convienen. En todo caso, la fecha de entrega podrá modificarse a discreción de **EL PROMITENTE VENDEDOR** en caso de presentarse los eventos anteriormente descritos, previa comunicación de este hecho al **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**. Esta modificación no constituye incumplimiento de la presente Promesa por parte del **PROMITENTE VENDEDOR**.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** Es convenido que para que LA PROMITENTE VENDEDORA cumpla con su obligación de entregar, EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), deberá haber cancelado las sumas de que trata la cláusula séptima del presente contrato, incluyendo el desembolso del crédito hipotecario. En el evento en que la entidad crediticia exija la entrega previa para el desembolso las partes realizarán un pre-entrega para asentar en un acta su conformidad o no con el inmueble. Adicionalmente es indispensable haber firmado la escritura de compraventa e hipoteca.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Cuando LA PROMITENTE VENDEDORA se encuentre lista para efectuar la entrega de los inmuebles, dentro del plazo previsto en esta cláusula, lo hará saber a EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), quien deberá comparecer a recibirla en el sitio donde están localizados, en el día y hora que serán indicados por escrito o telefónicamente. La entrega material se hará constar en acta suscrita por ambas partes, y en la misma indicarán aquellos detalles de acabados que sean susceptibles de ser

corregidos como garantía otorgada por LA PROMITENTE VENDEDORA, pero queda entendido que en la fecha señalada por escrito o telefónicamente, EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) ha recibido los inmuebles prometidos en venta, habiendo cumplido LA PROMITENTE VENDEDORA con la obligación de entregar y desde éste momento serán a cargo de EL PROMITENTE COMPRADOR la cuota de administración si la hubiere, todos los gastos, impuestos e intereses, que de acuerdo con este contrato corren de su cuenta, desde la fecha de entrega material. Si EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no se presentare a recibir los inmuebles, LA PROMITENTE VENDEDORA tendrá derecho a considerar que tales inmuebles han sido recibidos por EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) a entera satisfacción, desde el día del vencimiento del plazo para presentarse a recibirlas.

**PARÁGRAFO TERCERO.** - La entrega real y material del inmueble se hará constar en Acta suscrita por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** y **EL PROMITENTE VENDEDOR**. En caso de que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no se presentase(n) a recibir el inmueble en la fecha pactada anteriormente, **EL PROMITENTE VENDEDOR** tendrá derecho a considerar que el inmueble ha sido recibido a entera satisfacción por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** desde la fecha de la escritura pública de compraventa, para lo cual se suscribirá un acta con testigos, y las llaves del inmueble serán dejadas en las oficinas de la administración.

**PARÁGRAFO CUARTO.** - **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** presentándose a recibir el inmueble en la fecha pactada, se abstiene(n) de recibirla sin causa justificada [circunstancias que no sean estructurales del edificio] éste se tendrá por entregado para todos los efectos a satisfacción. En este evento, las llaves del inmueble quedarán a disposición de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** en las oficinas de la administración. Es claro también que si como consecuencia de la negativa del **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** a recibir los inmuebles, no se pudieren desembolsar en las fechas previstas alguna de las sumas de dinero destinadas a los aportes por el valor del inmueble, se causarán intereses moratorios a la tasa máxima legal, desde la fecha en que dicho desembolso ha debido producirse.

**PARÁGRAFO QUINTO.** - Desde la fecha de entrega real y material del inmueble, será de cargo de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, todas las reparaciones por daños o deterioro que NO obedezcan a vicios de suelo o de la construcción, por los cuales responderá **EL PROMITENTE VENDEDOR** por el término de un (1) año contado a partir de la fecha estipulada en este mismo parágrafo, sin perjuicio de lo establecido por la ley.

**PARÁGRAFO SEXTO.** - **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** deberá(n) cumplir en su totalidad las recomendaciones hechas por **EL PROMITENTE VENDEDOR** en el Manual Operativo suministrado por el mismo al momento de la entrega del inmueble. Es una obligación de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, conocerlo, aceptarlo y darle cabal cumplimiento teniendo en cuenta que de esto depende el buen funcionamiento del objeto de compra del presente contrato, exonerando a **EL PROMITENTE VENDEDOR**, en caso de presentarse algún tipo de anomalías en el inmueble provenientes del uso indebido del mismo.

**PARÁGRAFO SEPTIMO.** Si la entrega material de los inmuebles se hace antes del perfeccionamiento del crédito, esta entrega se hará a título de MERA TENENCIA y será firmada un acta de pre-entrega que regulará conjuntamente con esta promesa, las relaciones entre ellas, hasta el día del perfeccionamiento del crédito o hasta el día en que ésta promesa se resuelva o rescinda. Si por razones ajenas a la voluntad de **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no puede recibir los inmuebles en la fecha indicada por

escrito o telefónicamente, así se lo hará saber a la PROMITENTE VENDEDORA, por escrito, al día siguiente de recibido el aviso escrito o la llamada telefónica, indicando las razones. En todo caso dicha fecha no se podrá postergar más de un mes de la fecha inicialmente señalada. La nueva fecha será entonces la que coincida con el mismo día del mes siguiente al aviso escrito o telefónico.

**PARÁGRAFO OCTAVO.** Es entendido que el(s) inmueble(s) prometido(s) en venta se entregará(n) a EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), cuando este(n) provistos de los servicios públicos de energía, acueducto y alcantarillado. Así en el evento de que las respectivas empresas públicas del Distrito o Municipio, sin culpa de LA PROMITENTE VENDEDORA, no los hubieren instalado y por tal motivo no se pudiere efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de LA PROMITENTE VENDEDORA. EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) aceptan recibir el inmueble con servicios públicos provisionales. De la entrega material del inmueble se dejará constancia en una Acta suscrita por ambas partes en donde consten las condiciones reales de la entrega, el recibo a satisfacción y/o los detalles de acabados que deban ser corregidos o arreglados por parte de LA PROMITENTE VENDEDORA, dentro de los plazos establecidos en dicha acta.

**PARÁGRAFO NOVENO.** Se deja expresa constancia que, LA PROMITENTE VENDEDORA podrá abstenerse de hacer entrega material de los inmuebles a EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) en la fecha aquí establecida para ello, si no han cumplido las obligaciones estipuladas en la cláusula séptima de esta promesa.

**PARÁGRAFO DECIMO.** Al momento de la preentrega y para documentar la obligación de pagar la suma descrita en la cláusula séptima descrita como saldo crédito hipotecario/leasing del ANEXO No. 4 y de los intereses en este contrato, (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES suscribirán en favor de LA PROMITENTE VENDEDORA un pagaré a la vista, que será cancelado en la fecha en que (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES paguen dicha suma a LA PROMITENTE VENDEDORA bien sea en dinero o mediante el desembolso.

**PARÁGRAFO DECIMO PRIMERO.** Se deja expresa constancia de que LA PROMITENTE VENDEDORA podrá abstenerse de hacer entrega real y material de los inmuebles a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES en la fecha aquí establecida para ello, si éstos no han cumplido las obligaciones estipuladas en la CLÁUSULA SEPTIMA de esta promesa o si LA ENTIDAD CREDITICIA no ha aprobado y desembolsado el crédito para cancelar la suma descrita como saldo crédito hipotecario/leasing del ANEXO No. 4.

**PARÁGRAFO DECIMO SEGUNDO.** EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) aceptan y declaran firmar el acta de entrega y/o cualquier otro documento del inmueble cuando lo indique el Constructor con el fin de Garantizar que todos los trámites a cargo de EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) puedan ser tramitados.

**PARÁGRAFO DECIMO TERCERO.** En ningún caso LA PROMITENTE VENDEDORA será responsable 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 Teléfono, salvo negligencia de LA PROMITENTE VENDEDORA. Como el inmueble prometido en venta será entregado cuando este provisto de los servicios públicos de Energía, Acueducto Y Alcantarillado en el evento en que las empresas Públicas encargadas no los hubieren instalado sin culpa de LA PROMITENTE VENDEDORA y por tal motivo no se pudiere efectuar la entrega en la época prevista, no se configurara incumplimiento por parte de esta última. No obstante, (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES declaran

que conocen y aceptan que LA PROMITENTE VENDEDORA podrá entregar el inmueble prometido en venta con servicios públicos provisionales provistos por las Constructora. La instalación de la línea telefónica y su aparato telefónico corren por cuenta de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES. LA PROMITENTE VENDEDORA hace constar que entregará el inmueble prometido en venta a paz y salvo por concepto de conexión a las respectivas redes de servicios públicos, en consecuencia, no será responsable de eventuales reajustes liquidados o hecho exigibles con posterioridad a la entrega del inmueble.

**PARÁGRAFO DECIMO QUINTO.** 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) PROMITENTES COMPRADORES ya que a partir del 1 de enero de 2.008 se realizará 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.

**PARÁGRAFO DECIMO SEXTO. HURTOS.** - A partir de la fecha de entrega dellos) inmueble(s) objeto del presente contrato **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** asumirán la responsabilidad en el correcto cuidado y manejo de las unidades individuales que le pertenecen, de los bienes y personas que ingresan al edificio y/o unidad individual. En consecuencia, **EL PROMITENTE VENDEDOR**, no asumirá responsabilidad alguna por hurto(s), sustracción(es) de bien(es) o pérdida de elementos y/o cosas que ocurra(n) en las unidades individuales entregadas al **(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, bien sea por hechos ocurridos en las unidades individuales o en el edificio, así **EL PROMITENTE VENDEDOR** desempeñe el cargo de administrador provisional del edificio.

**DÉCIMA CUARTA. - POST VENTAS: EL PROMITENTE VENDEDOR** para efectos de la garantía que otorgara sobre las unidades de vivienda que se vendan en el **FIDEICOMISO PROYECTO CITYO** se basarán en la siguiente distinción:

- DAÑOS O IMPERFECCIONES QUE SEAN VISIBLES AL MOMENTO DE ENTREGAR EL INMUEBLE.** **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES)** deberá dejar constancia en el acta de entrega de reparaciones locativas de todo daño o imperfección que sea visible a la entrega del inmueble, para que **EL PROMITENTE VENDEDOR** responda por ellos. No se aceptarán reclamos por carpintería metálica, ventanería o vidrios o por todo defecto que no haya sido debidamente registrado en el acta de entrega.
- DAÑOS QUE APARECEN CON EL USO DEL INMUEBLE:** Respecto a este tipo de daños, operan dos garantías: a) Las garantías de griferías, aparatos sanitarios, funcionamiento de cerraduras y puertas, instalaciones eléctricas, hidráulicas o sanitarias, manijas, cierres de ventanas, rosetas e interruptores, llaves y desagües, tabletas y enchapes, serán atendidos a través de **PROMITENTE VENDEDORA** por un periodo de doce (12) meses contados a partir de la entrega del inmueble. Vencido este plazo, **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES)** deberá en cada caso en particular hacer uso de las garantías expedidas por los respectivos productores o contratistas. El plazo de los doce (12) meses no se suspenderá por la falta de uso que **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES)** haga al inmueble, entendiendo que la garantía expira para **EL PROMITENTE VENDEDOR** vencido el plazo de los doce (12) meses contados a partir de la entrega, y b) La garantía respecto a las fisuras de muros se efectuará por una vez a los doce (12) meses contados partir de la entrega del inmueble. **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES)** deberá llenar el formato de reparaciones locativas, solicitando la reparación de las fisuras. Este plazo no se suspenderá por la falta de uso

que **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES)** haga al inmueble, entendiendo que la garantía expirará vencido el plazo de doce (12) meses calendario contados a partir de la entrega. De ahí en adelante **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES)** deberá efectuar a su costa todos los actos necesarios para un correcto mantenimiento del inmueble adquirido.

**PARÁGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE VENDEDOR** recomienda que dentro del periodo de garantía no se realicen acabados especiales en las paredes, techos y pisos del inmueble, entendiendo que el proceso de los ajustes de los materiales, que coincide con el periodo de garantía, es normal que se presenten fisuras. Si **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES)** cambia el color de los muros, coloca enchapes, telas, papeles de colgadura, pinturas al óleo, o en general cualquier material adherido a techos, paredes o pisos, y se presentan fisuras o similares, **EL PROMITENTE VENDEDOR** no estará obligada a reemplazar tales materiales que como consecuencia de la fisura o del tratamiento que haya que dársele a la misma, se deterioren o dañen. En este caso, **EL PROMITENTE VENDEDOR** procederá a la reparación, pero se limitará a la reparación o arreglo de conformidad con los acabados que originalmente tenía el inmueble objeto de venta, sin tener en cuenta las mejoras realizadas por **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES)**. Toda mejora deberá hacerse respetando los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios del inmueble adquirido.

**PARÁGRAFO SEGUNDO: EL PROMITENTE VENDEDOR** no reconocerá daños causados a fachadas, cubiertas y redes eléctricas de teléfonos, televisión y citófonos, por causa de los sistemas privados de televisión,

**PARÁGRAFO TERCERO:** Toda reparación en ejercicio de la garantía debe ser solicitada por escrito. Todos los daños e imperfecciones visibles al momento de recibir el inmueble deberán consignarse en el inventario anexo al acta de entrega. Las imperfecciones o daños de funcionamiento que aparezcan después de la entrega del inmueble y dentro del periodo de garantía, deberán solicitarse por escrito a **EL PROMITENTE VENDEDOR**, pero estando vigente con el proveedor o contratista correspondiente, la reparación deberá solicitarse directamente a éstos, de conformidad con lo previsto en el respectivo manual de garantía o en contrato correspondiente.

**PARÁGRAFO CUARTO: EL PROMITENTE VENDEDOR** no responderá por daños causados en virtud de negligencia, descuido o mal trato, o atribuibles a labores de acondicionamiento 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 contratar a un tercero para tal efecto.

**PARÁGRAFO QUINTO:** Frente a los daños o imperfecciones que presente el inmueble dentro del periodo de garantía, **EL PROMITENTE VENDEDOR** procederá a su reparación o reposición, pues el interés de esta es entregar el inmueble objeto de contrato en correcto estado.

**PARÁGRAFO SEXTO:** Todo lo mencionado con relación a las garantías operara siempre y cuando los daños o imperfecciones no tengan como origen caso fortuito o fuerza mayor, tales como sismos, movimientos telúricos, terremotos, terrorismo, bajo el entendido que todo daño que se ocasione por hechos como los mencionados, o en general, por todo caso fortuito, fuerza mayor o hecho de tercero, será atendido por el propietario de cada vivienda y por los seguros que este haya contratado para tal fin, de conformidad con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal.

**DECIMA QUINTA. AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR.** En el evento de que el inmueble objeto del presente contrato de promesa de compraventa, vaya a ser afectado a vivienda familiar, de conformidad con lo establecido en la Ley 258 de 1996 modificada por la Ley 854 de 2003, el promitente comprador se obliga a que el cónyuge o el compañero permanente comparezca a otorgar la escritura pública de compraventa prometida y consienta el gravamen hipotecario que debe constituir en virtud de lo previsto en la Cláusula Segunda de este documento.

**DECIMA SEXTA. - CAUSALES DE TERMINACIÓN.** - El presente contrato de promesa de compraventa quedará resuelto de pleno derecho sin necesidad de declaración judicial y sin ningún valor el compromiso de compraventa en virtud de esta estipulación en los siguientes casos:

1. Si **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no adelanta(n) las gestiones para la presentación de la solicitud de crédito a **LA ENTIDAD FINANCIERA**, en los términos estipulados en la cláusula séptima de esta Promesa.
2. En el evento que **LA ENTIDAD FINANCIERA** niegue a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** el crédito solicitado o apruebe una suma inferior a la solicitada y **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no cancele(n) el saldo total dejado de aprobar o la diferencia resultante entre el valor solicitado y el valor aprobado hasta completar el precio total de esta compraventa.
3. Si **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** incurre(n) por una o más veces en mora en el pago de una cualquiera de las sumas estipuladas en la cláusula séptima de la presente promesa.
4. En general, si una de las partes que interviene en esta negociación, incumpliera con cualquiera de las obligaciones que contrae mediante esta promesa.
5. Por decisión unilateral de alguna de las PARTES, en donde se aplicará la cláusula penal a cargo de la parte que manifieste su decisión unilateral de terminación.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** - En el caso consagrado en el numeral uno (1) de la presente cláusula, además de la resolución del contrato, habrá lugar a la aplicación de la cláusula penal. En los eventos de los numerales dos, tres y cuatro (2, 3 y 4), además de la resolución del contrato, **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá optar por cobrar los intereses moratorios causados o por cobrar la cláusula penal. La aplicación de la cláusula penal se hará sin necesidad de requerimiento judicial al cual renuncian las partes expresamente. En el numeral 5 **LAS PARTES** acuerdan que la aplicación de la cláusula penal reconoce cualquier daño y perjuicio que se causa a la parte terminada, y en razón a lo anterior se renuncia al ejercicio de cualquier acción judicial y extrajudicial, sobre el objeto del presente contrato. En todo caso al momento de terminación del presente contrato, de existir recursos a devolver a favor de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, dichos recursos deberán ser entregados en un término máximo de 60 días hábiles a favor de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

**DECIMA SEPTIMA. - CASO FORTUITO, FUERZA MAYOR, HECHOS DE TERCEROS O CAUSAS NO IMPUTABLES AL PROMITENTE VENDEDOR.** - Cuando se hayan presentado circunstancias de fuerza mayor, caso fortuito, hechos de terceros u otras causas no imputables al PROMITENTE VENDEDOR que no permitan continuar con el proyecto, tales como, la mora en el pago de los PROMITENTES COMPRADORES que lleguen a afectar el flujo financiero del proyecto, la suspensión o paralización de los créditos otorgados al constructor o la paralización de las obras por hechos de terceros sin la posibilidad de reanudarlas entre otras, el proyecto se suspenderá hasta que se cumplan las condiciones financieras necesarias para reanudarlo.

**DECIMA OCTAVA. SOLUCION DE DIFERENCIAS.** Las diferencias que surjan entre las partes por razón ó con ocasión del desarrollo o ejecución del presente contrato, se procurarán resolver mediante procedimientos de auto composición tales como transacción o conciliación. Para este efecto las partes podrán acudir a cualquier centro de conciliación legalmente acreditado con el fin de llegar a acuerdos que beneficien el desarrollo y la ejecución del presente contrato.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** - Las obligaciones dinerarias claras, expresas y exigibles contenidas en este contrato no estarán sujetas a la cláusula compromisoria precedente para lo cual las partes podrán acudir a la justicia ordinaria; las obligaciones que presten mérito ejecutivo de dar o hacer no estarán sujetas a la cláusula compromisoria.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** - La Dirección Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la secretaría del Hábitat, mantendrá su competencia en los términos de ley.

**DÉCIMA NOVENA. -ESTIPULACIONES ANTERIORES.** Las partes manifiestan que no reconocerán validez a estipulaciones verbales relacionadas con el presente contrato, el cual constituye el acuerdo completo y total acerca de su objeto y reemplaza y deja sin efecto alguno, cualquier otro contrato verbal o escrito celebrado entre las partes con anterioridad.

**VIGESIMA. -CONTRATO PERSONAL.** El presente contrato se entiende celebrado en consideración de las personas que conforman la parte promitente compradora, en consecuencia, en caso de fallecimiento de alguna de éstas antes de perfeccionarse este contrato mediante el otorgamiento de la escritura pública de venta, esta promesa se entenderá resuelta de pleno derecho, de tal manera que LA PROMITENTE VENDEDORA restituirá a EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) o a sus herederos o a quien demuestre legítimo derecho, la cantidad abonada al precio de venta, de acuerdo con lo establecido en este contrato, quedando en libertad de enajenar los inmuebles a terceros, sin obligación de reconocer intereses o indemnización alguna.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** En virtud de este carácter personal, tampoco se permitirá la cesión de este contrato, sin la autorización previa escrita de LA PROMITENTE VENDEDORA, siempre y cuando cumpla con las condiciones previstas en este contrato de promesa de compraventa.

**VIGESIMA PRIMERA. -CESIÓN DE LA PROMESA.** EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta que acepta expresa e irrevocablemente la cesión que de una o varias de las obligaciones y derechos previstos en la presente promesa, que haga LA PROMITENTE VENDEDORA, sin que se requiera para ello notificación o aviso previo.

**VIGESIMA SEGUNDA.** - Será lugar convencional para todos los pagos y demás gestiones relacionadas con LA PROMITENTE VENDEDORA las oficinas de éste, ubicadas en la Carrera 18b No. 116-16, oficina 404, Bogotá D.C.

**VIGESIMA TERCERA.** - LA PROMITENTE VENDEDORA cuenta con la garantía legal para los bienes inmuebles que comprende la estabilidad de la obra por diez (10) años, y para los acabados un (1) año de acuerdo con el artículo 8 de la Ley 1480 de 2011.

**VIGÉSIMA CUARTA. - DESENGLOBE.** LA PROMITENTE VENDEDORA se compromete a tramitar el desenglobe de la unidad inmobiliaria que trata esta promesa de compraventa ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

**VIGESIMA QUINTA. - MODIFICACIONES.** Cualquier modificación relacionada con los términos del presente contrato deberá ser convenida por las partes de común acuerdo mediante la firma de un Otrosí, que deberá agregarse al presente documento.

**VIGÉSIMA SEXTA.** - EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), con la firma del presente documento, declara haber recibido, entendido y aceptado, la cartilla de negocios fiduciarios expedida por la Superintendencia Financiera, y copia del contrato fiduciario, constitutivo del PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO PROYECTO CITYO.

**VIGÉSIMA SEPTIMA. -CESIÓN DE LAS OBLIGACIONES A OTRA PERSONA.** En caso de que EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) quiera ceder las obligaciones y derechos como PROMITENTE COMPRADOR a otra persona natural o jurídica está se regirá por las siguientes condiciones:

- a) Se deberá firmar un contrato de cesión, previa aprobación escrita de LA PROMITENTE VENDEDORA Y LA FIDUCIARIA.
- b) EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) deberá asumir los costos o gastos que se generen por concepto de la cesión de derechos.
- c) Las cesiones deben realizarse máximo 3 meses anterior a la firma de escritura pública y se mantendrán las mismas condiciones del presente documento de promesa de compraventa.
- d) La nueva persona a la cual se le ceden las unidades mencionadas en este contrato, deberá presentar ingresos suficientes para demostrar la capacidad de pago del inmueble, así como carta de pre-aprobación de crédito hipotecario (si aplica).

**VIGÉSIMA OCTAVA. – DOMICILIO CONTRACTUAL Y NOTIFICACIONES.** Para todos los efectos derivados del presente contrato, las partes señalan como domicilio contractual la ciudad de Bogotá, D.C. Se enviarán notificaciones a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES a la dirección y/o correo electrónico indicados a continuación en el ANEXO No. 05 del presente contrato.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** Entre LA PROMITENTE VENDEDORA y EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), se ha pactado que cualquier clase de notificación, comunicación, información, circular o similares de cualquier tipo, en relación con el presente contrato o la negociación que se realiza con la promitente vendedora, se podrá realizar al correo electrónico, también conocido como e-mail o dirección electrónica (ley 1564 de 2012 art. 82 #10), informada por EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) anteriormente, dirección electrónica, que previamente ha sido suministrada y verificada por el PROMITENTE COMPRADOR, manifestación que con la firma del presente documento hace bajo del gravedad del juramento, por lo cual no podrá alegar errores en dicha dirección electrónica luego de firmado el presente documento, sin embargo, podrá solicitar mediante un otrosí el cambio o actualización del mismo, conforme a lo anterior EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga a: a) Verificar, revisar y leer su correo electrónico, sus mensajes no deseados o spam, en caso que así los catalogue EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES). b) Contar con el almacenamiento suficiente en su correo electrónico, para recibir mensajes por parte de la promitente vendedora o la Fiduciaria. c) Informar cualquier cambio de dirección electrónica a la promitente vendedora o la Fiduciaria, ya que solo hasta la firma del correspondiente otrosí por las partes, se entenderá modificada la dirección electrónica. d) EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se entiende notificado desde que indique el proveedor de servicios de correo electrónico del emisor o iniciador (de la promitente vendedora o la Fiduciaria), que ha salido de su bandeja o el proveedor de este servicio señale que se ha enviado, salvo prueba en contrario por causas no imputables y no relacionadas como obligaciones en el presente contrato para EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES). e) De acuerdo con la presente cláusula no podrá EL (LOS) PROMITENTE(S)

COMPRADOR(ES), excusarse en la no recepción en su dirección física de la notificación o comunicación quererá la Constructora o la Fiduciaria, en los casos que se requiera, no obstante, la promitente vendedora o la FIDUCIARIA, podrán remitir las comunicaciones o notificaciones referidas, a cualquiera de las dos direcciones (física o electrónica) o a losdos.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** La PROMITENTE VENDEDORA pacta con EL LA LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), que los únicos canales de atención y notificaciones para facilitar la comunicación son los establecidos en el ANEXO No. 05 del presente contrato.

**PARÁGRAFO TERCERO.** - **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** tendrá(n) como obligación informar al **PROMITENTE VENDEDOR** cualquier cambio de domicilio o lugar de trabajo dentro de los tres (3) días siguientes al cambio, con el fin de poder enviar notificaciones que se generen durante la vigencia de este contrato.

**VIGÉSIMA NOVENA. - MERITO EJECUTIVO.** El presente contrato de promesa de compraventa prestará por sí mismo mérito ejecutivo por todas las obligaciones de hacer o de dar que puedan derivarse del mismo sin necesidad de requerimientos judiciales o privados, a los cuales renuncian expresamente las partes contratantes. Para todos los efectos las obligaciones que presten mérito ejecutivo derivadas del presente contrato se ejecutarán por medio del procedimiento ejecutivo ante la jurisdicción ordinaria y ante los jueces de la República de Colombia.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** - En caso de que **EL PROMITENTE VENDEDOR** tenga que recurrir al cobro judicial o extrajudicial y por consiguiente requerir los servicios de un profesional en derecho por el incumplimiento de cualquier obligación contenida en este contrato por parte de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, este(os) ultimo(s) se obliga(n) al pago de los honorarios profesionales correspondientes, incluidos los intereses respectivos.

**TRIGESIMA. - REPORTE A CENTRALES DE RIESGO.-** **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** autoriza(nos) a **GRUPO SOLERIUM S.A.S.** o a 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 cargo que se desprenden del presente Contrato y especialmente la información referente a la existencia de deudas vencidas sin cancelar. Igualmente, autorizo a **GRUPO SOLERIUM S.A.S.**, para consultar y solicitar información sobre mi 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 que con la firma de la presente promesa de compraventa, acepto la autorización impartida por la presente cláusula y manifiesto conocer que la consecuencia derivada de la presente 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 comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de mis(nuestras) obligaciones financieras.

**TRIGESIMA PRIMERA.** - **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** por medio del presente documento otorga(n) poder especial amplio y suficiente a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, para que lo represente con voz y voto en las asambleas que convoque directamente o por terceros facultados por la ley, con el fin de modificar, adicionar, aclarar o corregir el

70

reglamento de propiedad horizontal del conjunto al cual pertenece el inmueble que se promete en venta por medio de la presente documento, dicho mandato tendrá vigencia hasta que se eleve a escritura pública el reglamento definitivo de propiedad horizontal que integre todas las etapas constructivas del proyecto. De igual manera el mandato que se otorga en virtud del presente instrumento faculta a LA PROMITENTE VENDEDORA y/o a la Fiduciaria vocera del patrimonio autónomo propietaria del presente proyecto, para aclarar, adicionar o corregir la correspondiente escritura de compraventa que solemnice el presente contrato, dicha facultad terminará con la entrega material del inmueble y está enmarcada en lo pactado en la presente promesa de compraventa, es decir, sin que pueda modificarse aspectos pactados en este documento.

**TRIGESIMA SEGUNDA. - TRATAMIENTO DE DATOS.** EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) autoriza(n) el tratamiento de sus datos personales con fines contractuales o comerciales de conformidad con lo señalado en la Ley 1581 de 2012 en concordancia con el Decreto Único Reglamentario 1074 de 2015, Capítulo 25, o las normas que las modifiquen, aceptando el tratamiento que se les realizará de acuerdo con nuestras Políticas de Manejo de Información y Privacidad.

**TRIGESIMA TERCERA. - PREVENCIÓN DEL LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO.** (EL) (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara que tanto los recursos utilizados en la ejecución de las obligaciones contraídas a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA, como sus ingresos, provienen de actividades lícitas, de igual manera afirma no se encuentre con registros negativos, o incluido en listados de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo nacionales o internacionales, en listas vinculantes o restrictivas y en consecuencia se obliga(n) a responder frente a LA PROMITENTE VENDEDORA por todos los perjuicios que se llegaren a causar como consecuencia de estas afirmaciones. Conforme a lo anterior, será justa causa de terminación del presente contrato en sí misma, la inclusión de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) o su AVALISTA, en los listados de la O.N.U., OFAC o de cualquier otra autoridad local, extranjera o internacional como sospechoso de actividades de lavado de activos, financiación del terrorismo, y lo relacionado con armas de destrucción masiva. En igual sentido, (EL) (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) responderá ante LA PROMITENTE VENDEDORA o algún tercero afectado por los perjuicios causados. LA PROMITENTE VENDEDORA declara igualmente, que sus conductas se ajustan a la ley y a la ética.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** Para todos los efectos el "lavado de dinero" es el conjunto de procedimientos usados para cambiar la identidad del dinero obtenido ilegalmente, a fin de que aparente haber sido obtenido de fuentes legítimas. Estos procedimientos incluyen disimular la procedencia y propiedad verdadera de los fondos". En el anterior orden de ideas deberá cumplir (EL) (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), con los requerimientos que solicite LA PROMITENTE VENDEDORA, de acuerdo con las políticas y el sistema de autocontrol y gestión del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo, en consecuencia, entre otras autoriza la revisión de sus datos en cualquier lista generada para prevenir actividades delictivas.

**TRIGESIMA CUARTA. - PRESUPUESTO INICIAL DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.** LA PROMITENTE VENDEDORA o el tercero que delegue, generará y aprobará autónomamente un presupuesto proyectado, en el que incluirá todos los conceptos necesarios para el normal funcionamiento, el mantenimiento, administración, seguridad, existencia, conservación y todo lo que estime necesario para el buen manejo de la copropiedad. Con base en este presupuesto proyectado, se calculará a prorrata el valor de las expensas comunes necesarias u ordinarias o cuota de administración, de acuerdo a los coeficientes que se vayan integrando al reglamento de propiedad horizontal, según cada etapa constructiva.

debiéndose llevar la contabilidad correspondiente, lo previo se efectuará a partir de la entrega del primer bien privado y/o entrada del primer copropietario, momento desde el cual se inicia el término de garantía de los bienes comunes esenciales, los cuales se presumen entregados con la entrega de este primer bien privado o de dominio particular, lo anterior en concordancia con los artículos 7 y 25 de la ley 675 de 2001. La anterior facultad del propietario inicial terminará cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad y la asamblea haya nombrado el administrador definitivo, en concordancia con los artículos 24 y 52 de la ley 675 de 2001.

#### **TRIGESIMA QUINTA: NOTIFICACIONES O COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS (MENSAJE DE DATOS)**

**AL CLIENTE:** Entre el promitente vendedor y el promitente comprador, se ha pactado que cualquier clase de notificación, comunicación, información, circular o similares de cualquier tipo, en relación con el presente contrato o la negociación que se realiza con la PROMITENTE VENDEDORA, se podrá realizar por parte de la PROMITENTE COMPRADORA al correo electrónico, también conocido como e-mail o dirección electrónica (ley 1564 de 2012 art. 82 #10), informada por el PROMITENTE COMPRADOR en el presente contrato el cuadro resumen en el numeral 8, dirección electrónica, que previamente ha sido suministrada y verificada por el PROMITENTE COMPRADOR, manifestación que con la firma del presente documento hace bajo del gravedad del juramento, por lo cual no podrá alegar errores en dicha dirección electrónica luego de firmado el presente documento, sin embargo, podrá solicitar mediante un otrosí el cambio o actualización del mismo, conforme a lo anterior el PROMITENTE COMPRADOR se obliga a: a) Verificar, revisar y leer su correo electrónico, sus mensajes no deseados o spam, en caso que así los catalogue el PROMITENTE COMPRADOR. b) Contar con el almacenamiento suficiente en su correo electrónico, para recibir mensajes por parte de la Constructora o la Fiduciaria. c) Informar cualquier cambio de dirección electrónica a la Constructora o la Fiduciaria, ya que solo hasta la firma del correspondiente otrosí por las partes, se entenderá modificada la dirección electrónica. d) El PROMITENTE COMPRADOR se entiende notificado desde que indique el proveedor de servicios de correo electrónico del emisor o iniciador (de la promitente vendedora o la Fiduciaria), que ha salido de su bandeja o el proveedor de este servicio señale que se ha enviado, salvo prueba en contrario por causas no imputables y no relacionadas como obligaciones en el presente contrato para el PROMITENTE COMPRADOR. e) De acuerdo con la presente cláusula no podrá el PROMITENTE COMPRADOR, excusarse en la no recepción en su dirección física de la notificación o comunicación que remita la promitente vendedora o la Fiduciaria, en los casos que se requiera, no obstante, la PROMITENTE VENDEDORA o la FIDUCIARIA, podrán remitir las comunicaciones o notificaciones referidas, a cualquiera de las dos direcciones (física o electrónica) o a las dos.

**TRIGESIMA SEXTA: ACUERDO PARA EL USO DE FIRMA ELECTRÓNICA:** Con ocasión del presente documento, las PARTES acuerdan que podrán firmar documentos mediante firma electrónica; como puede ser huella biométrica y/o correo electrónico entre otros, aceptados legalmente; en este sentido y con el propósito de proteger y garantizar la confidencialidad de los datos personales de PROMITENTE COMPRADOR así como para garantizar la fiabilidad del negocio jurídico, todo envío de documentos deberá ser enviado únicamente desde el los correo(s) electrónico(s), que identifican al PROMITENTE COMPRADOR en el presente documento o en el que se señale expresamente dentro del cuerpo del contrato como dirección de notificaciones.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Los aquí firmantes declaramos que comprendemos y pactamos que

la firma electrónica tiene la misma validez y efectos jurídicos que la firma manuscrita para cualquier documento que se crucen las partes, como forma de manifestación de la voluntad, entendiéndose ésta ya sea la realizada por medio de códigos, contraseñas, datos biométricos, o claves criptográficas privadas, correo electrónico y/o los que cumplan con la normativa vigente y el presente documento. Los efectos jurídicos de la firma electrónica en acuerdos, convenios, otros, contratos y/o cualquier documento firmado en la plataforma o software o programa o la forma correspondiente que señale para tal efecto el PROMITENTE VENDEDOR, serán los enunciados en la legislación colombiana que regule la materia, particularmente la ley 527 de 1999, Decreto 2364 de 2012, Decreto 1074 de 2015, la Ley 1564 de 2012 y, demás normas que las reemplacen adicionen o modifiquen

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** EL PROMITENTE COMPRADOR acepta y reconoce como vinculante todos los documentos que haya firmado, remitido, recibido y tramitado con su firma electrónica, como huella biométrica, o que firme desde el correo electrónico previamente informado, por lo que no podrá repudiar, tachar o rechazar o desconocer ningún documento que se remita o se firme con dichas firmas electrónicas, como la huella biométrica, claves, códigos, o realizados mediante su correo electrónico, los cuales lo identificarán durante toda la negociación, por ser datos únicos y personalísimos del PROMITENTE COMPRADOR. Por lo tanto, dichas firmas electrónicas, como los correos electrónicos, el PROMITENTE COMPRADOR se compromete a mantener con capacidad suficiente de almacenamiento para recibir los mensajes remitidos por el PROMITENTE VENDEDOR y las partes del presente documento o contratos.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Para cualquier cambio o modificación del(os) correo(s) electrónico(s) suministrado(s) por el PROMITENTE COMPRADOR, este deberá informarlo a el - PROMITENTE VENDEDOR y se deberá celebrar un nuevo acuerdo de uso de firma electrónica o un otros, o a través de los mecanismos que el PROMITENTE VENDEDOR disponga para tal fin.

**TRIGESIMA SEPTIMA.** - La presente promesa de compraventa reúne todas las obligaciones y derechos a los que se obligan las partes en el presente negocio.

**TRIGESIMA OCTAVA. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** conoce(n) y acepta(n) el documento privado de FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA para la constitución del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO PROYECTO CITYO** que se celebró entre Alianza Fiduciaria y El Fideicomitente Gerente.

La gestión de LA **FIDUCIARIA** 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 de este contrato 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, ni asume en relación con el Proyecto obligación de constructor, promotor, comercializador, gerente, vendedor, interventor y vendedor.

Este documento deja sin vigencia cualquier acuerdo verbal o escrito celebrado con anterioridad y para constancia se suscribe en tres (3) ejemplares en la Ciudad de Bogotá, a los \_\_\_\_\_ [ ] días del mes de \_\_\_\_\_ de dos mil veinticinco (2.025).

PROMITENTE VENDEDOR

JUAN CARLOS SOLER RODRIGUEZ

Representante Legal  
GRUPO SOLERIUM S.A.S.  
NIT. 900.251.401-1

PROMITENTE COMPRADOR

---

C.C.:  
TELÉFONO:  
CORREO:  
DIRECCIÓN:

---

C.C.:  
TELÉFONO:  
CORREO:  
DIRECCIÓN:

Son parte integral del presente contrato los siguientes anexos firmados por las partes:

ANEXO No. 01: Las especificaciones de construcción y acabados, las cuales ya han sido suscritas por el cliente.  
ANEXO No. 02: Indicación de los inmuebles objeto del presente contrato de promesa de compraventa y planos de los mismos.

ANEXO No. 03: Determinación de fecha de firma de escritura pública y entrega del inmueble.

ANEXO No. 04: Precio y plan de pagos debidamente firmado por el cliente.

ANEXO No. 05: Datos del promitente comprador y dirección de notificación de las partes.

ANEXO No. 06: Modificaciones solicitadas por el promitente comprador.

**ANEXO No. 01**

Especificaciones de construcción y acabados Proyecto

**CITYO**

Planos ya firmados por los clientes y especificaciones

**FIRMAS**

| PROMITENTE VENDEDOR  | PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) |
|--|-----------------------------|
| Nombre: Juan Carlos Soler Rodriguez<br>C.C No. 79.149.549 de Usaquén Representante Legal<br>GRUPO SOLERIUM SAS NIT 900.251.401-1 | Nombre:<br>C.C No.          |
| Nombre: Camila Andrea Ayala Ruidiaz<br>Vb directora comercial<br>GRUPO SOLERIUM SAS<br>Nit 900.251.401-1                         |                             |

ANEXO No. 02

INMUEBLES OBJETO DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

|                           |       |
|---------------------------|-------|
| PROYECTO                  | CITYO |
| ETAPA                     | N/A   |
| TORRE                     | ÚNICA |
| PISO                      | ..... |
| UNIDAD                    | ..... |
| ÁREA CONSTRUIDA DE UNIDAD | ..... |
| ÁREA PRIVADA DE UNIDAD    | ..... |

FIRMAS

|   |                             |
|---|-----------------------------|
| PROMITENTE VENDEDOR:  | PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) |
| Nombre: Juan Carlos Soler Rodriguez<br>C.C No. 79.149.549 de Usaquén Representante Legal<br>GRUPO SOLERIUM SAS<br>Nit 900.251.401-1 | Nombre:<br>C.C No.          |
| Nombre: Camila Andrea Ayala Ruidiaz<br>Vb directora comercial<br>proyecto Cityo<br>GRUPO SOLERIUM SAS<br>Nit 900.251.401-1          |                             |

ANEXO No. 03

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| FECHA DE FIRMA DE ESCRITURA       | .....  |
| HORA                              | SE NOTIFICARÁ CON ANTERIORIDAD   |
| LUGAR FIRMA DE ESCRITURA          | Sera círculo notarial de Bogotá , la notaria se informará un mes antes de la escrituración                   |
| FECHA DE ENTREGA DE LOS INMUEBLES | Dentro de los 60 días calendario contados desde la firma de la escritura, por parte del promitente comprador |
| HORA DE ENTREGA DE LOS INMUEBLES  | SE NOTIFICARÁ CON ANTERIORIDAD   |

|   |                             |
|---|-----------------------------|
| PROMITENTE VENDEDOR   | PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) |
| Nombre: Juan Carlos Soler Rodriguez<br>C.C No. 79.149.549 de Usaquén Representante Legal<br>GRUPO SOLERIUM SAS<br>Nit 900.251.401-1 | Nombre:<br>C.C No.          |
| Nombre: Camila Andrea Ayala Ruidiaz<br>Vb directora comercial<br>GRUPO SOLERIUM SAS<br>Nit 900.251.401-1                            |                             |

23

ANEXO No. 04

|                           |                             |
|---------------------------|-----------------------------|
| PRECIO TOTAL DEL INMUEBLE | \$ xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx |
| PRECIO DE LA UNIDAD       | LETRAS (\$ ..... )          |
| ENCARGO FIDUCIARIO NO.    | .....                       |

PLAN DE PAGO

| PROPIUESTA DE PAGO |                          |          |
|--------------------|--------------------------|----------|
| Fecha:             | Concepto                 | Valor    |
| .....              | VALOR RECAUDO A LA FECHA | \$ ..... |
| .....              | ABONO CUOTA INICIAL      | \$ ..... |
| .....              | CREDITO HIPOTECARIO      | \$ ..... |
| .....              | VALOR TOTAL INMUEBLE     | \$ ..... |

26

## FIRMAS

| PROMITENTE VENDEDOR   | PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) |
|---|-----------------------------|
| <p>Nombre: Juan Carlos Soler Rodriguez<br/>C.C No. 79.149.549 de Usaquén Representante<br/>Legal GRUPO SOLERIUM SAS<br/>Nit 900.251.401-1</p> | <p>Nombre:<br/>C.C No.</p>  |
| <p>Nombre: Camila Andrea Ayala Ruidiaz<br/>Vb directora comercial<br/>GRUPO SOLERIUM SAS<br/>Nit 900.251.401-1</p>                            |                             |

ANEXO No. 05

DATOS DE PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)

1)

|                                  |       |
|----------------------------------|-------|
| NOMBRE                           | ..... |
| DOCUMENTO DE IDENTIDAD           | ..... |
| NUMERO DE DOCUMENTO DE IDENTIDAD | ..... |
| LUGAR DE EXPEDICION              | ..... |

DATOS DE NOTIFICACION PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)

1)

|                    |       |
|--------------------|-------|
| Dirección física   | ..... |
| Ciudad             | ..... |
| Correo electrónico | ..... |
| Teléfono           | ..... |

DATOS DE NOTIFICACION PROMITENTE VENDEDOR

|                    |  |
|--------------------|--|
| Dirección física   | CRA 18 B N 116-16 OF 404   |
| Ciudad             | Bogotá D.C   |
| Correo electrónico | <a href="mailto:cprieto@gruposolerium.com">cprieto@gruposolerium.com</a> -<br><a href="mailto:rjaramillo@gruposolerium.com">rjaramillo@gruposolerium.com</a> -<br><a href="mailto:juridico@gruposolerium.com">juridico@gruposolerium.com</a> -<br><a href="mailto:cayala@gruposolerium.com">cayala@gruposolerium.com</a> |
| Teléfono           | 300-880-3093   |

## **NOTARIA**

**FORMATO DE CALIFICACION**  
**SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO**

MATRÍCULA INMOBILIARIA: =====  
REFERENCIA CATASTRAL: =====  
CHIP: =====  
UBICACIÓN DEL PREDIO: =====  
NOMBRE O DIRECCIÓN: =====

## DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA

**ESCRITURA #**      **DIA:**      **MES:**      **AÑO:** 20

**NOTARÍA === DE =====**

| NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO                   | VALOR DEL ACTO          |
|--|-------------------------|
| CÓDIGO – ESPECIFICACION                        | EN PESOS                |
| TRANSFERENCIA DE COMPROVENTA DE VIVIENDA \$    |                         |
| DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.                    |                         |
| como vocera del Patrimonio Autónomo denominado |                         |
| FIDEICOMISO _____                              | ===== NIT 830.053.812-2 |
| A: =====                                       | C.C. #=====             |
| =====  | C.C. #=====             |

**315 - CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA** **SIN CUANTÍA**  
DE: ===== C.C. #=====  
===== C.C. #=====

783 - LIBERACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA

\$

DE: =====

NIT =====

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

como vocera del Patrimonio Autónomo denominado

FIDEICOMISO =====

NIT 830.053.812-2

\*\*\*\*\*

304 - AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR

NO \_\_\_\_ SI \_\_\_\_

1) JUAN CARLOS SOLER RODRIGUEZ, quien dijo ser mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.149.549 expedida en Usaquén, quien actúa condición de apoderado de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., sociedad de servicios financieros, domiciliada en Bogotá D.C., legalmente constituida mediante escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de Febrero de mil novecientos ochenta y seis (1.986) otorgada en la Notaria Décima (10<sup>a</sup>) del Círculo Notarial de Cali, todo lo cual consta en los certificados expedidos por la Cámara de Comercio de Bogotá y por la Superintendencia Financiera, los cuales se adjuntan al presente instrumento público para su protocolización, sociedad que actúa única y exclusivamente en su calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO \_\_\_\_\_, patrimonio Autónomo identificado con el número de NIT 830.053.812-2, quien(es) en el texto de este instrumento público se denominará(n) LA VENDEDORA; -----

2) JUAN CARLOS SOLER RODRIGUEZ, quien dijo ser mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.149.549 expedida en Usaquén, quien actúa en nombre y Representación Legal de la GRUPO SOLERIUM S.A., identificada con NIT. 900.251.401-1, Sociedad legalmente constituida mediante Escritura Pública número tres mil quinientos uno (3.501) del once (11) de noviembre del año dos mil ocho (2008) otorgada en la Notaria cuarenta y siente (47) del Círculo de Bogotá debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá el 12 de noviembre de 2008, bajo la matrícula número 1255398 del libro IX, lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá sociedad que en adelante y para los efectos de este contrato se denominará EL FIDEICOMITENTE por una parte, y

por la otra:

Y por la otra parte:

quién(es) se identificó(aron) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s)

y dijeron ser mayor(es) de edad, domiciliado(s) en Bogotá, de estado civil

obrando en su propio nombre, quién(es) para los efectos de este instrumento en lo sucesivo se denominará(n) **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**,

MANIFESTARON que celebran el presente **contrato de compraventa de vivienda** que se regirá e interpretará por las cláusulas contempladas en el presente instrumento y previas las siguientes

#### **CONSIDERACIONES:**

**CONSIDERACIÓN PRIMERA:** Mediante Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas celebrado entre GRUPO SOLERIUM SAS y ALIANZA FIDUCIARIA S.A – ENCARGO DE PREVENTAS, suscrito entre ALIANZA FIDUCIARIA y GRUPO SOLERIUM S.A.S. en calidad de ENCARGANTE CONSTRUCTOR Y CONSTITUYENTE, del proyecto inmobiliario denominado CITYO, celebrado el día veintiocho (28) de agosto de dos mil veintitrés (2.023).

**CONSIDERACIÓN SEGUNDA:** Que el inmueble y por lo tanto matricula de mayor extensión corresponde al inmueble identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria número 50C-1793004 de la oficina de instrumentos públicos de Bogotá zona centro, el cual se encuentra dentro del Fideicomiso Lote Avenida Boyacá.

**CONSIDERACIÓN TERCERA:** Mediante documento privado de fecha \_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_ del dos mil \_\_\_\_ (2.0\_\_\_\_), la sociedad GRUPO SOLERIUM S.A., en calidad de FIDEICOMITENTE \_\_\_\_\_ y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. en calidad de

FIDUCIARIA por voluntad de las partes, se modificó integralmente el objeto del contrato de fiducia constitutivo del FIDEICOMISO LOTE AVENIDA BOYACA – PROYECTO CITYO, con el fin de regular a través de este, el desarrollo de un proyecto inmobiliario.

**CONSIDERACIÓN CUARTA:** Que en la actualidad el FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO del FIDEICOMISO \_\_\_\_\_ son \_\_\_\_\_, actuando en calidad de \_\_\_\_\_.

**CONSIDERACIÓN QUINTA:** Que mediante la escritura número \_\_\_\_\_ (#\_\_\_\_) de fecha \_\_\_\_ ( ) de \_\_\_\_ de \_\_\_\_ ( ) otorgada en la Notaría \_\_\_\_ ( ) del Circulo de \_\_\_\_\_, se constituyó reglamento de propiedad horizontal.

**CONSIDERACION SEXTA:** Que EL(LOS) COMPRADOR(ES) suscribió(eron) con EL FIDEICOMITENTE un contrato de promesa de compraventa sobre el inmueble objeto de la presente escritura. \_\_\_\_\_

**CONSIDERACION SEPTIMA:** Que para dar cumplimiento a la citada promesa de compraventa y por ostentar **ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del FIDEICOMISO** \_\_\_\_\_ la titularidad jurídica del inmueble prometido, se suscribe el presente instrumento de conformidad con lo establecido en las siguientes: \_\_\_\_\_

#### **CLAUSULAS:**

**PRIMERA: OBJETO.-** Por medio de la presente escritura pública **ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO** \_\_\_\_\_ transfiere a título de compraventa a favor de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** el derecho de dominio y la posesión material que actualmente tiene y ejerce sobre el(s) siguiente(s) inmueble(s), que hace(n) parte

del Proyecto CITYO, ubicado en la \_\_\_\_\_ de la actual nomenclatura urbana de \_\_\_\_\_ y que se individualiza de la siguiente manera: \_\_\_\_\_

#### APARTAMENTO NÚMERO

### INCLUIR DENOMINACIÓN, AREA Y LINDEROS

Este(os) inmueble(s) se identifica(n) con el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria número(s) \_\_\_\_\_ y según el reglamento de propiedad horizontal le(s) corresponde un coeficiente de copropiedad del \_\_\_\_\_ por ciento (\_\_\_\_ %).

**PARAGRAFO PRIMERO:** El(los) inmueble(s) se transfiere(n) con todas sus mejoras, anexidades, servidumbres, usos y costumbres.

**PARAGRÁFO 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 CITYO, del cual hace(n) parte el(los) inmueble(s) objeto de esta negociación, se desarrolla en un terreno identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número \_\_\_\_\_, con la cédula catastral número \_\_\_\_\_ y con el Código Homologado de Identificación Predial CHIP \_\_\_\_\_, que tiene un área total aproximada de \_\_\_\_\_ metros cuadrados con \_\_\_\_\_ decímetros cuadrados (\_\_\_\_\_ M<sup>2</sup>) y está comprendido dentro de los siguientes **linderos generales**: \_\_\_\_\_

### INCLUIR LINDEROS GENERALES

**TERCERA: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.**- El proyecto CITYO, del que forma(n) parte el(los) inmueble(s) objeto de este contrato fué sometido fue sometido al régimen de propiedad horizontal consagrado por la Ley 675 de 2.001,

en los términos de la escritura pública número \_\_\_\_\_ (#\_\_\_\_) del \_\_\_\_\_  
(\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_ (2.0\_\_\_\_) otorgada en la Notaría  
\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) del Círculo de \_\_\_\_\_, registrada. \_\_\_\_\_

**CUARTA: TRADICION.- ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO \_\_\_\_\_ adquirió el terreno donde se desarrolla el Proyecto CITYO Propiedad Horizontal por transferencia de dominio a título de \_\_\_\_\_ que le hiciera(n) \_\_\_\_\_ según consta en la escritura pública número \_\_\_\_\_ (#\_\_\_\_) del \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_ (2.0\_\_\_\_) otorgada en la Notaría \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) del Círculo de \_\_\_\_\_, registrada como anotación número \_\_\_\_\_ (#\_\_\_\_) en el folio de matrícula inmobiliaria número \_\_\_\_\_.**

La construcción del Proyecto CITYO, que accede al terreno, fue levantada por EL FIDEICOMITENTE, con sujeción a la licencia de construcción número expedida el \_\_\_\_\_ por la Curaduría Urbana número (#\_\_\_\_) de Bogotá y Resolución número \_\_\_\_\_ expedida por la misma Curaduría y todas sus modificaciones y adiciones que para el efecto fueron otorgadas, en ejercicio del convenio contractual y de las autorizaciones conferidas para ello por EL FIDEICOMISO, en virtud de lo cual EL FIDEICOMITENTE declara que para el desarrollo de las mejoras que dicha construcción representa utilizó recursos propios, crédito y recursos que suministraron LOS COMPRADORES, de acuerdo con lo establecido sobre el particular en EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, recursos que fueron aportados al FIDEICOMISO.

**QUINTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.** El precio pactado para el(los) inmueble(s) vendido(s) es la suma de \_\_\_\_\_  
**PESOS (\$\_\_\_\_\_)** moneda legal colombiana, que EL(LOS)  
COMPRADOR(ES) ya pagó(aron) y que LA VENDEDORA declara tener recibidos a satisfacción, de la siguiente forma: \_\_\_\_\_

5.1. \_\_\_\_\_ PESOS (\$\_\_\_\_\_ ) moneda legal

colombiana, con **recursos propios**.

5.2. \_\_\_\_\_ PESOS (\$) \_\_\_\_\_) moneda legal colombiana, con el producto de la **cuenta de ahorro programado** número del **BANCO** \_\_\_\_\_.

5.3. \_\_\_\_\_ PESOS (\$) \_\_\_\_\_) moneda legal colombiana, con el producto de las **cesantías** que tiene(n) depositadas en el **Fondo de Cesantías** \_\_\_\_\_.

**SEXTA: LIBERTAD Y SANEAMIENTO.- LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO** \_\_\_\_\_, 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:** En cuanto a **hipotecas**, esta(s) unidad(es) privada(s) soporta(n) la constituida en mayor extensión a favor de **(nombre entidad financiera)** mediante escritura pública número \_\_\_\_\_ (#\_\_\_\_\_) del \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) otorgada en la Notaría \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) del Círculo de \_\_\_\_\_, registrada como anotación número \_\_\_\_\_ (#\_\_\_\_\_) en el folio matriz de matrícula inmobiliaria número \_\_\_\_\_ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de \_\_\_\_\_.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Derivado de lo anterior, **(nombre entidad financiera)** por este mismo público instrumento procederá a liberar del referido gravamen hipotecario la(s) unidad(es) privada(s) que se transfiere(n) por esta escritura. Es obligación de la sociedad \_\_\_\_\_ hacer entrega del certificado expedido por **(nombre entidad financiera)** a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, dejando constancia de la cancelación del saldo de la deuda que el **FIDEICOMISO** \_\_\_\_\_ tiene con la mencionada entidad y que recae sobre la(s) unidad(es) privada(s) descrita(s) en la Cláusula Primera anterior.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Según lo establecido en **EL CONTRATO DE FIDUCIA**

MERCANTIL, constitutivo del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO**, **EL FIDEICOMITENTE** quedan obligados al saneamiento por evicción del terreno donde se levanta el Proyecto CITYO y, por su parte, **EL FIDEICOMITENTE** quedó 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.

**OCTAVA: SERVICIOS PÚBLICOS-** El(los) 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. La consecución y el pago de los derechos de la línea telefónica privada y de la conexión interna de gas natural domiciliario del(los) inmueble(s) serán por cuenta y riesgo de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**.

**PARAGRAFO.** De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 90 de la Ley 142 de 1.994 y a la reglamentación de esta norma contenida en el artículo 21 de la Resolución CREG 108 de 1998 y en las normas que regulan la prestación de servicio de energía, será de cargo de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** el costo de los servicios de la conexión domiciliaria del servicio de energía de la vivienda adquirida por esta escritura, el cual será cobrado por CODENSA en las respectivas facturas mensuales de energía.

**NOVENA: IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES.-** **EL FIDEICOMISO** 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(LOS) COMPRADOR(ES)**, todos los que se causen, liquiden o cobren a partir de dicha fecha.

**EL FIDEICOMITENTE y GERENTE DEL PROYECTO CITYO** concurrirán 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 éstos si fuere perseguida por razón de la responsabilidad que a ellos corresponde en virtud de lo estipulado en **EL CONTRATO DE FIDUCIA**

MERCANTIL. -----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** EL FIDEICOMITENTE quedó obligado a obtener el desenglobe de las unidades que forman el proyecto CITYO ante el Departamento Administrativo de Catastro Distrital de esta ciudad. -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** No obstante lo anterior EL FIDEICOMISO, en cumplimiento de lo reglado por el artículo 116 de la Ley 9<sup>a</sup> 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(LOS) COMPRADOR(ES)** estará(n) 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. -----

**DÉCIMO:** ENTREGA.- EL FIDEICOMISO en lo que corresponde y EL FIDEICOMITENTE harán entrega real y material del(los) inmueble(s) transferidos a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** el dia \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_. -----

La entrega se realizará mediante ACTA suscrita por **EL(LOS) COMPRADOR(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:** **EL(LOS) COMPRADOR(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(LOS) COMPRADOR(ES)** y **LA GERENCIA DEL PROYECTO**.

**DÉCIMO-PRIMERA:** RADICACIÓN DE DOCUMENTOS.- EL FIDEICOMITENTE radicó ante la Dirección Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat, los documentos requeridos para el ejercicio de la actividad de enajenación de los inmuebles destinados a vivienda, bajo el

número de Radicación \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_ (\_\_\_\_), de conformidad con el Artículo 71 de la Ley 962 de 2005 y su Decreto reglamentario 2.180 de 2006.

**DÉCIMO-SEGUNDA: GASTOS.**- Los gastos notariales derivados de la transferencia de dominio que a título de compraventa se celebra por esta escritura pública serán pagados por mitades entre **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** y **EL FIDEICOMITENTE**. Los correspondientes al pago del impuesto de registro y los derechos registrales del mismo acto serán en su totalidad a cargo de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**. Todos los gastos por concepto de la liberación parcial de hipoteca de mayor extensión que se solemniza mediante esta misma escritura pública serán pagados por **EL FIDEICOMITENTE**.

\*\*\*\*\*

**EL(LOS) COMPRADOR(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 de acuerdo con lo establecido en el artículo 60 de la Ley 9<sup>a</sup> de 1.989 y la Ley 3<sup>a</sup> de 1.991, **CONSTITUYE(N) PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE** sobre la unidad de vivienda que adquiere(n) mediante este contrato, plenamente descrita y alinderada en la cláusula primera de este mismo instrumento público, **a favor suyo, de su cónyuge y/o compañero(a) permanente, de su(s) hijo(s) menor(es) actual(es) o de los que llegare a tener**, patrimonio que se regirá para todos los efectos legales por las citadas

normas.

- E. Que mediante la presente escritura pública declara(n) a paz y salvo al **FIDEICOMISO** \_\_\_\_\_ respecto del beneficio de área que en el mismo les correspondía y 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, en razón a lo cual no habrá lugar a reclamo alguno por ningún concepto contra **LA FIDUCIARIA** y/o **EL FIDEICOMISO**.
- F. Que con el otorgamiento de la presente escritura **EL FIDEICOMITENTE**, así como **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, dan cumplimiento a las obligaciones surgidas de la Promesa de Compraventa que **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** suscribió(aron) con **EL FIDEICOMITENTE**.
- G. 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 CITYO y, por lo tanto, no están obligados frente a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** por la terminación del(es) 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.
- H. Que para todos los efectos que correspondan ratifica(n) las autorizaciones dadas en el parágrafo de la cláusula quinta.
- I. Que para todos los efectos que correspondan ratifica(n) lo expresado en la cláusula séptima en los términos referidos del artículo 21 de la Ley 1537 de 2012.

\*\*\*\*\*

**EL FIDEICOMITENTE** dentro del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO** \_\_\_\_\_ 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(LOS) COMPRADOR(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 CITYO 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 interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del Proyecto CITYO 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. -----

---

---

---

---

\*\*\*\*\* HASTA AQUÍ LA MINUTA \*\*\*\*\*

**SEGUNDA PARTE:**  
**LIBERACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA EN MAYOR EXTENSIÓN**

**(INCLUIR EL RESPECTIVO TEXTO)**

cadena.

# República de Colombia

1

Aa107720199

C#53758109



ESCRITURA NÚMERO:

NO 509

QUINIENTOS NUEVE

## REVOCATORIA PODER ESPECIAL

DE: ITAÚ COLOMBIA S.A.

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

## PODER ESPECIAL

DE: ITAÚ COLOMBIA S.A.

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

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

## PRIMER ACTO

### REVOCATORIA PODER ESPECIAL

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

ESTHER BONVENTO JOHNSON

04-12-24

LUGAR: BANCO CORPBANCA COLOMBIA S.A.

LEY: 1150

FECHA: 13/05/2025

HORA: 10:00

TIPO: FOTOCOPIA

ESTADO: BONITA

NOTARIO: ESTHER BONVENTO JOHNSON

NOTARIA: 23

TIPO: FOTOCOPIA

ESTADO: BONITA

NOTARIO: ESTHER BONVENTO JOHNSON

NOTARIA: 23

TIPO: FOTOCOPIA

ESTADO: BONITA

NOTARIO: ESTHER BONVENTO JOHNSON

NOTARIA: 23

TIPO: FOTOCOPIA

ESTADO: BONITA

NOTARIO: ESTHER BONVENTO JOHNSON

NOTARIA: 23

TIPO: FOTOCOPIA

ESTADO: BONITA

NOTARIO: ESTHER BONVENTO JOHNSON

NOTARIA: 23

TIPO: FOTOCOPIA

ESTADO: BONITA

NOTARIO: ESTHER BONVENTO JOHNSON

NOTARIA: 23

TIPO: FOTOCOPIA

ESTADO: BONITA

NOTARIO: ESTHER BONVENTO JOHNSON

NOTARIA: 23

TIPO: FOTOCOPIA

ESTADO: BONITA

NOTARIO: ESTHER BONVENTO JOHNSON

NOTARIA: 23

TIPO: FOTOCOPIA

ESTADO: BONITA

NOTARIO: ESTHER BONVENTO JOHNSON

NOTARIA: 23

TIPO: FOTOCOPIA

ESTADO: BONITA

NOTARIO: ESTHER BONVENTO JOHNSON

NOTARIA: 23

TIPO: FOTOCOPIA

ESTADO: BONITA

NOTARIO: ESTHER BONVENTO JOHNSON

NOTARIA: 23

TIPO: FOTOCOPIA

ESTADO: BONITA

NOTARIO: ESTHER BONVENTO JOHNSON

NOTARIA: 23

TIPO: FOTOCOPIA

ESTADO: BONITA

NOTARIO: ESTHER BONVENTO JOHNSON

NOTARIA: 23

TIPO: FOTOCOPIA

ESTADO: BONITA

NOTARIO: ESTHER BONVENTO JOHNSON

NOTARIA: 23

TIPO: FOTOCOPIA

ESTADO: BONITA

NOTARIO: ESTHER BONVENTO JOHNSON

NOTARIA: 23

TIPO: FOTOCOPIA

ESTADO: BONITA

NOTARIO: ESTHER BONVENTO JOHNSON

NOTARIA: 23

TIPO: FOTOCOPIA

ESTADO: BONITA

NOTARIO: ESTHER BONVENTO JOHNSON

NOTARIA: 23

TIPO: FOTOCOPIA

ESTADO: BONITA

NOTARIO: ESTHER BONVENTO JOHNSON

NOTARIA: 23

TIPO: FOTOCOPIA

ESTADO: BONITA

NOTARIO: ESTHER BONVENTO JOHNSON

NOTARIA: 23

TIPO: FOTOCOPIA

ESTADO: BONITA

NOTARIO: ESTHER BONVENTO JOHNSON

NOTARIA: 23

TIPO: FOTOCOPIA

ESTADO: BONITA

NOTARIO: ESTHER BONVENTO JOHNSON

NOTARIA: 23

TIPO: FOTOCOPIA

ESTADO: BONITA

NOTARIO: ESTHER BONVENTO JOHNSON

NOTARIA: 23

TIPO: FOTOCOPIA

ESTADO: BONITA

NOTARIO: ESTHER BONVENTO JOHNSON

NOTARIA: 23

TIPO: FOTOCOPIA

ESTADO: BONITA

NOTARIO: ESTHER BONVENTO JOHNSON

NOTARIA: 23

TIPO: FOTOCOPIA

ESTADO: BONITA

NOTARIO: ESTHER BONVENTO JOHNSON

NOTARIA: 23

TIPO: FOTOCOPIA

ESTADO: BONITA

NOTARIO: ESTHER BONVENTO JOHNSON

NOTARIA: 23

TIPO: FOTOCOPIA

ESTADO: BONITA

NOTARIO: ESTHER BONVENTO JOHNSON

NOTARIA: 23

TIPO: FOTOCOPIA

ESTADO: BONITA

NOTARIO: ESTHER BONVENTO JOHNSON

NOTARIA: 23

TIPO: FOTOCOPIA

ESTADO: BONITA

NOTARIO: ESTHER BONVENTO JOHNSON

NOTARIA: 23

TIPO: FOTOCOPIA

ESTADO: BONITA

NOTARIO: ESTHER BONVENTO JOHNSON

NOTARIA: 23

TIPO: FOTOCOPIA

ESTADO: BONITA

NOTARIO: ESTHER BONVENTO JOHNSON

NOTARIA: 23

TIPO: FOTOCOPIA

ESTADO: BONITA

NOTARIO: ESTHER BONVENTO JOHNSON

NOTARIA: 23

TIPO: FOTOCOPIA

ESTADO: BONITA

NOTARIO: ESTHER BONVENTO JOHNSON

NOTARIA: 23

TIPO: FOTOCOPIA

ESTADO: BONITA

NOTARIO: ESTHER BONVENTO JOHNSON

NOTARIA: 23

TIPO: FOTOCOPIA

ESTADO: BONITA

NOTARIO: ESTHER BONVENTO JOHNSON

NOTARIA: 23

TIPO: FOTOCOPIA

ESTADO: BONITA

NOTARIO: ESTHER BONVENTO JOHNSON

NOTARIA: 23

TIPO: FOTOCOPIA

ESTADO: BONITA

NOTARIO: ESTHER BONVENTO JOHNSON

NOTARIA: 23

TIPO: FOTOCOPIA

ESTADO: BONITA

NOTARIO: ESTHER BONVENTO JOHNSON

NOTARIA: 23

TIPO: FOTOCOPIA

ESTADO: BONITA

NOTARIO: ESTHER BONVENTO JOHNSON

NOTARIA: 23

TIPO: FOTOCOPIA

ESTADO: BONITA

NOTARIO: ESTHER BONVENTO JOHNSON

NOTARIA: 23

TIPO: FOTOCOPIA

ESTADO: BONITA

NOTARIO: ESTHER BONVENTO JOHNSON

NOTARIA: 23

TIPO: FOTOCOPIA

ESTADO: BONITA

NOTARIO: ESTHER BONVENTO JOHNSON

NOTARIA: 23

TIPO: FOTOCOPIA

ESTADO: BONITA

NOTARIO: ESTHER BONVENTO JOHNSON

NOTARIA: 23

TIPO: FOTOCOPIA

ESTADO: BONITA

NOTARIO: ESTHER BONVENTO JOHNSON

NOTARIA: 23

TIPO: FOTOCOPIA

ESTADO: BONITA

NOTARIO: ESTHER BONVENTO JOHNSON

NOTARIA: 23

TIPO: FOTOCOPIA

ESTADO: BONITA

NOTARIO: ESTHER BONVENTO JOHNSON

NOTARIA: 23

TIPO: FOTOCOPIA

ESTADO: BONITA

NOTARIO: ESTHER BONVENTO JOHNSON

NOTARIA: 23

TIPO: FOTOCOPIA

ESTADO: BONITA

NOTARIO: ESTHER BONVENTO JOHNSON

NOTARIA: 23

TIPO: FOTOCOPIA

ESTADO: BONITA

NOTARIO: ESTHER BONVENTO JOHNSON

NOTARIA: 23

TIPO: FOTOCOPIA

ESTADO: BONITA

NOTARIO: ESTHER BONVENTO JOHNSON

NOTARIA: 23

TIPO: FOTOCOPIA

ESTADO: BONITA

NOTARIO: ESTHER BONVENTO JOHNSON

NOTARIA: 23

TIPO: FOTOCOPIA

ESTADO: BONITA

NOTARIO: ESTHER BONVENTO JOHNSON

NOTARIA: 23

TIPO: FOTOCOPIA

ESTADO: BONITA

NOTARIO: ESTHER BONVENTO JOHNSON

NOTARIA: 23

TIPO: FOTOCOPIA

ESTADO: BONITA

NOTARIO: ESTHER BONVENTO JOHNSON

NOTARIA: 23

TIPO: FOTOCOPIA

ESTADO: BONITA

NOTARIO: ESTHER BONVENTO JOHNSON

NOTARIA: 23

TIPO: FOTOCOPIA

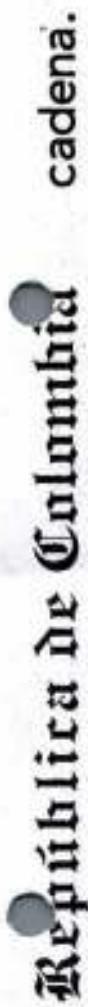
ESTADO: BONITA

antes BANCO SANTANDER COLOMBIA S.A., según el contenido de la escritura pública No. 2008 del 9 de agosto de 2012 de la Notaria 23 de Bogotá, inscrita el 10 de agosto de 2012 bajo el número 01657347 del libro IX, mediante la cual se cambió única y exclusivamente la razón social, todo lo cual se demuestra con certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera que se anexa al presente instrumento, debidamente facultada por los estatutos correspondientes manifestó:

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

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

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



Papel notarial para uso exclusivo de ~~entidades públicas~~, certificadas y licenciadas del archivio notarial

cadena.

## República de Colombia

3

№ 509

Aa107720200



Ca53756109

## SEGUNDO ACTO PODER ESPECIAL

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

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

RONNIE BONNETTO JOHNSON

THE VENTURES

004-12-24 115251D0/AB90DA

100

卷之三

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

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

— HASTA AQUÍ EL CONTENIDO DE LA MINUTA PRESENTADA —

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

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

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

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

Itaú  
Vic. Bo. Vicepresidencia Jurídica  
Secretaría General MLC



Aa100986701

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

Enmendado; 172.400. Si vale.



TATIANA URIBE B.  
TATIANA URIBE BENNINGHOFF  
C.C. 52.805.586

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

Itaú  
Vicepresidencia Jurídica  
Secretaria General

*Esther Bonivento Johnson*

ESTHER BONVENTO JOHNSON

NOTARIA VEINTITRES 23 DE BOGOTÁ D.C.



ESTHER BONVENTO  
VITTORIA VENTURELLI

C9537581092



286-25/Minuta Martha





# Superintendencia Financiera de Colombia

La validez de este documento puede verificarse en la página [www.superfinanciera.gov.co](http://www.superfinanciera.gov.co) con el número de PIN.



Certificado Generado con el Pin No: 3094518927833477

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

Nº 509

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

## EL SECRETARIO GENERAL

En ejercicio de las facultades y, en especial, de la prevista en el artículo 11.2.1.4.59 numeral 10 del decreto 2555 de 2010, modificado por el artículo 3 del decreto 1848 de 2016.

## CERTIFICA

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

**RIT:** 890903937-0

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

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

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

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

Escríptura Pública No 940 del 31 de marzo de 1942 de la Notaría 2 de MEDELLIN (ANTIOQUIA). Se protocolizó el cambio de razón social por BANCO COMERCIAL ANTIOQUENO

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

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

Escríptura Pública No 0767 del 29 de agosto de 1991 de la Notaría 46 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Se protocolizó la Resolución 1803 mediante la cual la Superintendencia Bancaria autoriza a INVERCREDITO SERVICIOS FINANCIEROS S.A. la adquisición de la totalidad de acciones de la NACIONAL FINANCIERA S.A. inicialmente constituida como Sociedad Fiduciaria denominada la NACIONAL FIDUCIARIA S.A. protocolizada por Escritura Pública 4208 del 31 de julio de 1974 de la Notaría Segunda de Bogotá, posteriormente convertida en COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL mediante Escritura Pública 4217 del 3 de octubre de 1988 de la Notaría Treinta y Siete de Bogotá.

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

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

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



Certificado Generado con el Pin No: 3094518927833477

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

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

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

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

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

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

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

Escríptura Pública No 1527 del 01 de junio de 2014 de la Notaría 25 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA), modifica su razón social de BANCO CORPBANCA COLOMBIA S.A. podrá utilizar la sigla BANCO CORPBANCA, adicionando el artículo 66 transitorio en adición a lo establecido en el artículo 1 de los estatutos respecto del nombre de la Sociedad, la Sociedad podrá utilizar como sigla una cualquiera de las siguientes expresiones "Helm Bank" o "Helm"

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

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

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

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

**REPRESENTACIÓN LEGAL:** PRESIDENTE: El Banco tendrá un Presidente nombrado por la Junta Directiva, que será el representante legal para todos los efectos legales. VICEPRESIDENTES Y DIRECTORES DE VICEPRESIDENCIA: El Banco tendrá tantos Vicepresidentes y Directores de Vicepresidencia como designe la Junta Directiva, la cual, al momento de hacer los nombramientos, podrá determinar si ejercerán la representación legal de la sociedad. En los casos en que la Junta Directiva designe uno o más Vicepresidentes o Directores de Vicepresidencia con funciones de representación legal, éstos tendrán las funciones y facultades detalladas en los literales (a), (c) y (d) del artículo 44 de los presentes estatutos sociales. Adicionalmente y sin perjuicio de lo anterior, la Junta Directiva podrá escoger a uno de los Vicepresidentes o Directores de Vicepresidencia para que ostente la calidad de Primer Suplente del Presidente, quien ejercerá la representación legal en los términos previstos en estos estatutos (Escríptura Pública No. 174 del 10 de febrero de 2020 de la Notaría 23 de Bogotá D.C.). FALTAS ABSOLUTAS O TEMPORALES DEL PRESIDENTE. REEMPLAZO. En el evento de faltas absolutas, accidentales o temporales, el Presidente del Banco será reemplazado por el Vicepresidente o Director de Vicepresidencia que tenga el carácter de Primer Suplente del Presidente. A falta del Vicepresidente o Director de Vicepresidencia, el Primer Suplente del Presidente, será reemplazado por los

Calle 7 No. 4 - 40 Bogotá D.C.  
Comunicador: (571) 5 94 02 00 5 94 02 01  
[www.superfinanciera.gov.co](http://www.superfinanciera.gov.co)



# Superintendencia Financiera de Colombia

La validez de este documento puede verificarse en la página [www.superfinanciera.gov.co](http://www.superfinanciera.gov.co) con el número de PIN



Certificado Generado con el Pin No: 3094518927833477

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

Nº 509

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

cadena.

República de Colombia

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

Que ejercen la representación legal de la entidad y han sido registradas las siguientes personas:



La validez de este documento puede verificarse en la página [www.superfinanciera.gov.co](http://www.superfinanciera.gov.co) con el número de PIN

Certificado Generado con el Pin No: 3094518927833477

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

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

| NOMBRE   | IDENTIFICACIÓN      | CARGO  |
|--|---------------------|--|
| NOMBRE   | IDENTIFICACIÓN      | CARGO  |
| Jorge Alberto Villa Lopez<br>Fecha de inicio del cargo: 10/04/2025                   | CC - 98549233       | Presidente   |
| Gustavo Da Rocha Paranhos Mesquita Spranger<br>Fecha de inicio del cargo: 07/11/2024 | PASAPORTE FXB40586  | Vicepresidente de Riesgos  |
| Dolly Constanza Murcia Borja<br>Fecha de inicio del cargo: 10/08/2015                | CC - 51897778       | Vicepresidente Jurídico y Secretario General   |
| Juan María Canel<br>Fecha de inicio del cargo: 10/11/2022                            | PASAPORTE AAG029009 | Vicepresidente Financiero y Administrativo-(Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 164 del Código de Comercio, con información radicada con el número 2025046224-000 del día 27 de marzo de 2025, que con documento del 21 de marzo de 2025 renunció al cargo de Vicepresidente Financiero y administrativo, y fue aceptada por la Junta Directiva Acta No. 3806 del 21 de marzo de 2025. Lo anterior de conformidad con los efectos establecidos por la Sentencia C-621 de julio 29 de 2003 de la Constitucional) |
| Cristián Ignacio Peñafiel Arancibia<br>Fecha de inicio del cargo: 09/02/2023         | PASAPORTE F42388183 | Vicepresidente de Gestión Humana   |
| Walter Hurtado Jacome<br>Fecha de inicio del cargo: 30/06/2022                       | CC - 79637090       | Representante Legal para efectos Judiciales y Administrativos  |
| Diana Cleberlina Enciso Jurado   | CC - 51846122       | Representante  |

NOTARIA  
Calle 6 Nro 4-49 Bogotá D.C.  
Comunitario (1571) 5 94 02 00 / 5 84 02 01  
[www.superfinanciera.gov.co](http://www.superfinanciera.gov.co)



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

Ca5375810E

Certificado Generado con el Pin No: 3094518927833477

Nº 509

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

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

| NOMBRE  | IDENTIFICACIÓN | CARGO   |
|---|----------------|---|
| Fecha de inicio del cargo: 09/03/2023   |                | Legal para efectos Judiciales y Administrativos               |
| José Rafael Bernal Rodríguez<br>Fecha de inicio del cargo: 04/05/2023           | CC - 79521094  | Representante Legal para Efectos Judiciales y Administrativos |
| Andrés Felipe Piedrahita Campo<br>Fecha de inicio del cargo: 04/04/2024         | CC - 80872046  | Representante Legal para Efectos Judiciales y Administrativos |
| Katerine Palacios Sánchez<br>Fecha de inicio del cargo: 08/08/2024              | CC - 52717898  | Representante Legal para Efectos Judiciales y Administrativos |
| Hens Joel García Sanchez<br>Fecha de inicio del cargo: 26/08/2024               | CC - 79617912  | Representante Legal para Efectos Judiciales y Administrativos |
| Daniel Echavarria Wartenberg<br>Fecha de inicio del cargo: 27/01/2025           | CC - 80845455  | Representante Legal para Efectos Judiciales y Administrativos |
| Gloria Viviana Ortiz Benal<br>Fecha de inicio del cargo: 21/04/2022             | CC - 52455702  | Representante Legal para Efectos Judiciales y Administrativos |
| Margarita María Ortiz Restrepo<br>Fecha de inicio del cargo: 13/05/2021         | CC - 52159271  | Representante Legal para Efectos Judiciales y Administrativos |
| Héctor Augusto Pachón Ramírez<br>Fecha de inicio del cargo: 12/04/2018          | CC - 3085846   | Representante Legal para Efectos Judiciales y Administrativos |
| Claudia Mercedes Cifuentes Rodríguez<br>Fecha de inicio del cargo: 14/08/2014   | CC - 39763901  | Representante Legal para Efectos Judiciales y Administrativos |
| Maria Del Pilar Escruceria Aristizabal<br>Fecha de inicio del cargo: 02/03/2017 | CC - 41932211  | Representante Legal para Efectos Judiciales y Administrativos |
| Camila Victoria Vasquez Villegas<br>Fecha de inicio del cargo: 19/01/2023       | CC - 52270669  | Vicepresidente de Tesorería                                   |



La validez de este documento puede verificarse en la página [www.superfinanciera.gov.co](http://www.superfinanciera.gov.co) con el número de PIN.

Certificado Generado con el Pin No: 3094518927833477

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

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

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



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

"De conformidad con el artículo 12 del Decreto 2150 de 1995, la firma mecánica que aparece en este texto tiene plena validez para todos los efectos legales."



Ministerio de la  
Cadena.

Biblioteca de Colombia

Este material para uso exclusivo de usuarios de servicios públicos, certificado u documentado en archivo autorizado

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





03

**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS CELEBRADO ENTRE GRUPO SOLERIUM SAS Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. - ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS CITYO**

|    |                                |  |                    |        |        |
|----|--------------------------------|--|--------------------|--------|--------|
| 0. | Partes                         | Serán partes del Contrato de Fiducia: La Fiduciaria, El Constituyente - Constructor, conforme lo que se indica en esta carátula y el Contrato.   |                    |        |        |
| 1. | La Fiduciaria                  | Alianza Fiduciaria S.A., identificada con NIT. 860.531.315-3<br>Dirección: Carrera 15 No. 82 - 99 Piso 4<br>Ciudad Bogotá<br>Correo Electrónico fschwitzer@alianza.com.co  |                    |        |        |
| 2. | Constituyente -Constructor     | Dirección  | Cra. 18 B # 116 16 | Ciudad | Bogotá |
|    |                                | GRUPO SOLERIUM SAS identificada con NIT. 900.251.401-1<br>Correo Electrónico juridico@gruposolerium.com<br>Porcentaje de Participación 100%  |                    |        |        |
| 3. | Beneficiario                   | Tendrá el significado asignado en el documento Definiciones y Estipulaciones tipo del Contrato Encargo Fiduciario de Preventas y su correspondiente Contrato de Adhesión   |                    |        |        |
| 4. | Inmueble                       | Corresponde al inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50C-1793004 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.   |                    |        |        |
| 5. | Proyecto                       | Proyecto inmobiliario a desarrollarse sobre el Inmueble, el cual estará conformado, por ciento cinco (105) Activos Inmobiliario de Apartamentos, en una sola etapa.  |                    |        |        |
| 6. | Vigencia Fase Pre Constructivo | Dieciocho (18) meses, contados a partir de la notificación escrita del inicio de la comercialización del Proyecto remitida para tal fin por parte del Fideicomitente - Constructor. Dicho plazo será prorrogable conforme lo dispuesto en la Cláusula de Duración del Contrato.  |                    |        |        |
| 7. | Clausulas limitativas          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Numeral 19 – Modificación del Contrato.</li> <li>• Numeral 6 – Cuando Procede La Devolución De Recursos.</li> <li>• Numeral 9 Descuento por Retiro, Incumplimiento o Desistimiento</li> <li>• Numeral 8 – Alcance de la Responsabilidad de Alianza.</li> <li>• Numeral 17 – Cesión del Contrato.</li> </ul>   |                    |        |        |
| 8. | Condiciones de Giro            | <p>El Constituyente - Constructor deberá acreditar ante Alianza el cumplimiento íntegro de las siguientes Condiciones de Giro:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Condiciones Jurídicas: Consiste en acreditar la adquisición del derecho de dominio del Inmueble, para lo cual el Constituyente - 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) Inmuebles fueron adquiridos con el lleno de las formalidades que la ley exige. El titular jurídico del Inmueble será el Fideicomiso Lote Avenida Boyacá administrado por Alianza Fiduciaria S.A. patrimonio autónomo propietario del Inmueble en el cual el Constituyente - Constructor ostenta el cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios y de beneficio.</li> </ol> |                    |        |        |



|  |   |
|--|---|
|  | <p>Que en el Fideicomiso Lote Avenida Boyacá se hayan adquirido o hayan sido aportados de manera definitiva y con el lleno de las formalidades que la ley exige para este tipo de negociaciones el(s) Inmueble(s) y que los fideicomitentes y beneficiarios del Fideicomiso Lote Avenida Boyacá hayan modificado el contrato de fiducia constitutivo de dicho patrimonio autónomo regulando el desarrollo de las Fases Constructiva y Post constructiva del Proyecto CITYO, establecido expresamente en el clausulado del contrato que:</p> <p>1.1.Los fideicomitentes y beneficiarios del Fideicomiso Lote Avenida Boyacá se obliguen a no disponer de ninguna forma ni bajo ningún título, incluyendo la no constitución de prendas o garantías, de los derechos fiduciarios derivados del Fideicomiso Lote Avenida Boyacá ni del (los) Inmueble(s), salvo las exigidas por el Acreedor Financiero con destino al desarrollo del Proyecto,</p> <p>1.2.Que el Inmueble está destinado exclusivamente al desarrollo del Proyecto,</p> <p>1.3.Se obliguen a abstenerse de impartir instrucciones diferentes a las indicadas en los literales anteriores respecto al Inmueble.</p> <p>Adicionalmente el Constituyente - 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) el estudio de títulos 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 constructor responsable sea el mismo Constituyente -Constructor, el titular de la misma será el Fideicomitente del Fideicomiso Lote o el Constituyente-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 debidamente suscrita por el representante legal del Constituyente - 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 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 sesenta y dos por ciento (62%) 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 Constituyente - Constructor por intermedio del CONSTITUYENTE- Según aplique como beneficiario de los Recursos en el evento que este último cumpla con 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 Constituyente - Constructor se haya reservado para sí. El referido porcentaje ha sido establecido por el Constituyente - 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;</p> <p>5. Entregar a Alianza la actualización de la factibilidad financiera del Proyecto, para estos fines el Constituyente – Constructor</p> |
|--|---|



OB

|     |   |   |
|-----|---|---|
|     |   | <p>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 en virtud de lo establecido en sus Contratos De Adhesión.</p> <p>6.2.Que el Constituyente - Constructor haya pagado la comisión fiduciaria y los gastos, si hay lugar a ellos, a que alude el Contrato.</p> <p>6.3.La designación del Interventor del Proyecto.</p> |
| 9.  | El Constituyente - Constructor es el mismo Promotor | Si X no _____   |
| 10. | Administrador de Cuenta                             | Nombre: Verónica Rubio<br>C.c. 1.020.726.816<br>Tel. 6017551358<br>Correo: vrubio@gruposolerium.com   |

#### Clausulas

- Objeto.** El Contrato tiene por objeto:
  - La Inversión y administración de los Recursos en el Fondo;
  - La vinculación de (los) Adquirente(s) a la fase de preventa del Proyecto con el propósito de entregar los Recursos al Constructor para el desarrollo del Proyecto.
  - La entrega al Constituyente - Constructor de los Recursos una vez se acredite a Alianza el cumplimiento íntegro de todas las Condiciones de Giro, para lo cual Alianza realizará la validación documental correspondiente.
  - La verificación del cumplimiento de las Condiciones de Giro por parte de Alianza.

**Finalidad del Contrato:** Mantener invertidos en el Fondo los Recursos entregados por el (los) Adherente(s) hasta tanto el Constituyente - Constructor acredite el cumplimiento íntegro de las Condiciones De Giro, lo cual deberá darse dentro de los plazos dispuestos en el Contrato.

**Nota:** El Constituyente - 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 Constituyente - 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, los cuales para efectos de este corresponderán únicamente a Recursos. Los bienes se entenderán efectivamente fideicomitidos cuando Alianza: i) tenga certeza sobre la consignación de estos; ii) exista la plena identificación de éstos; y iii) se cuente con la plena vinculación del (los) Adquirente(s) propietario de dichos Recursos aportados.
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 acremente el cumplimiento de las Condiciones de Giro e incrementarán los Recursos a ser entregados al Constituyente - Constructor. Los rendimientos de los Recursos solo serán de propiedad del Constituyente - 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 Constituyente - 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(los) Adquirente(s) y/o Constituyente - Constructor al momento de suscribir el correspondiente Contrato de Adhesión y el Contrato, según corresponda.

**4. Obligaciones y derechos de las Partes contratantes.**

4.1. Obligaciones Del Constituyente - Constructor.

- a. Remitir a Alianza la información necesaria 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.
- b. Abstenerse de recibir directamente o por medio de sus agentes o empleados dinero, aportes, cuotas o anticipos del (los) Adquirente(s) correspondientes a adquisición los Activo(s) Inmobiliario(s).
- c. 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.
- d. Cumplir con las obligaciones establecidas en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.
- e. No efectuar ningún cambio al Contrato De Adhesión sin previo acuerdo con Alianza y el (los) Adquirente(s).
- f. Dar cumplimiento al régimen de publicidad previsto en la Parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, Manual de Publicidad en Negocios Fiduciarios Inmobiliarios entregado por Alianza en esta misma fecha y retirar al finalizar el presente Contrato, toda la publicidad del Proyecto en la cual se mencione a Alianza.
- g. Instruir a Alianza en todos los eventos en que ésta se lo solicite por escrito y prestar el soporte técnico y administrativo.
- h. 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 Constituyente - Constructor.



- i. 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.
- j. 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).
- k. Entregar y obtener constancia de recibo por parte de (los) Adquirente(s) de los siguientes documentos: (i) copia del Contrato, (ii) ABC de negocios fiduciarios y (iii) reglamento del Fondo.
- l. 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 de del (los) Adquirente(s) documentos mencionados cuando así sea requerido por Alianza.
- m. 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.
- n. Recibir de Alianza los Recursos y destinarios exclusivamente a cubrir los costos totales del Proyecto, en el caso del cumplimiento de las Condiciones de Giro.
- o. 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.
- p. 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.
- q. 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 estos, acompañados del formulario de vinculación debidamente diligenciado por cada uno del (los) Adquirente(s) y sus respectivos anexos.
- r. 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 del (los) Adquirente(s), liquidados tales intereses sobre el valor de la cuota o cuotas no aportadas, a favor del Constituyente - Constructor.
- s. Cumplir las obligaciones establecidas en cabeza del constructor responsable y enajenador, si aplica, previstos en la Ley 1796 de 2016.
- t. 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).
- u. 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.
- v. Las demás establecidas en las normas vigentes para este tipo de contratos.
- w. Impartir directa o por intermedio del Administrador de Cuenta las instrucciones 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](http://www.alianzaenlinea.com.co)).
- x. 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.



- y. 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 Constituyente - Constructor y/o los usuarios autorizados conforme el perfil asignado, incluyendo el Interventor, en consecuencia el Constituyente - Constructor reconoce como prueba de las operaciones o transacciones efectuadas, los registros electrónicos que se generen bajo sus claves, usuarios y/o contraseñas.
- z. En el evento que la licencia de construcción del Proyecto sea de titularidad del Fideicomitente del Fideicomiso Lote, el Constituyente - Constructor se obliga a que dicha titularidad de la licencia de construcción sea cedida a su favor antes de la constitución del Reglamento de Propiedad Horizontal del Proyecto.

#### 4.2. Derechos Del Constituyente - Constructor.

- Contar con las rendiciones de cuentas y los informes en los términos y plazos previstos en este Contrato conforme a la legislación vigente.
- 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.
- 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.
- Los demás derechos establecidos en este Contrato y en la Ley.

#### 4.3. Obligaciones De Alianza

- Abstenerse de recibir Recursos del (los) Adquirente(s) que no hayan surtido el proceso de vinculación o que, como resultado de este, objetivamente decida no proceder con la Vinculación sin que tal decisión genere algún tipo de responsabilidad a su cargo.
- Entregar los Recursos al Constituyente - Constructor siempre que haya acreditado el cumplimiento integral de las Condiciones de Giro.
- Recibir del (los) Adquirente(s) los Recursos que entreguen y administrarlos en el Fondo.
- Realizar las gestiones relacionadas con el desarrollo del objeto del Contrato, siempre dentro de los límites de éste, y de acuerdo con las instrucciones que imparta quien ostente la calidad de Constituyente - Constructor para tales efectos.
- Llevar una contabilidad del encargo fiduciario separada de los otros negocios fiduciarios y de la misma sociedad fiduciaria, con ocasión de los soportes que aporte el Constituyente - Constructor. Alianza proyectará la contabilidad del Contrato conforme los reportes que le sean entregados por el Constituyente - Constructor cuando sean requeridos, de acuerdo con las operaciones que se realicen en desarrollo del encargo.
- Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses contados a partir de la celebración del presente Contrato, así como presentar la rendición final de cuentas al Constituyente - Constructor. Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada al correo electrónico suministrado por el Constituyente - Constructor en el presente Contrato, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del corte que se está informando.
- Aplicar la debida reserva de los datos, archivos e información que reciba para los fines del presente Contrato, conforme las normas de protección de datos personales.
- Acatar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares para la gestión de los riesgos asociados al presente Contrato.
- Informar del cumplimiento de las Condiciones De Giro y de la puesta a disposición de los Recursos a favor Constituyente - Constructor, a los Adquirentes y al Constituyente - Constructor
- Pedir instrucciones al Constituyente - Constructor cuando en la ejecución del Contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales.



LG

- k. 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, o cuando las circunstancias así lo exijan.
- l. Informar al Constituyente - Constructor las circunstancias que surjan al momento de la ejecución del Contrato y que sean conocidas por ella, que puedan incidir de manera desfavorable en el desarrollo de este, con independencia de la ejecución del Proyecto.
- m. Invertir, durante toda la vigencia del Contrato las sumas entregadas por el (los) Adquirente(s), en los términos y condiciones establecidos en los Fondos administrados por Alianza,
- n. Realizar una capacitación a los funcionarios del Constituyente - 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 la Alianza para tal fin, previo proceso de vinculación.
- o. Informar al (los) Adquirente(s), acerca de la terminación del Contrato por causas contractuales o legales y proceder a la liquidación del Contrato y a la restitución de los bienes entregados, según corresponda, conforme a lo establecido en el Contrato.
- p. Evaluar, valorar y verificar el cumplimiento de las Condiciones de Giro conforme lo previsto en el Contrato.
- q. Las demás obligaciones necesarias para dar cumplimiento al objeto contractual estipulado.

#### 4.4. Derechos De Alianza.

- a. Cobrar la comisión fiduciaria establecida a su favor.
- b. Descontar automáticamente de los recursos fideicomitidos, todos los costos, gastos y pagos, necesarios para el cumplimiento del objeto del Contrato 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.
- c. Oponerse al ingreso de terceros, bien sea en calidad de Beneficiario, Constituyente - 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.
- d. Renunciar a su gestión en los términos señalados en el artículo 1232 del Código de Comercio.
- e. Solicitar cuando lo considere necesario, al Constituyente - 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.
- f. Abstenerse de realizar gestión alguna relacionada con el desarrollo del presente Contrato si al momento en que sea solicitada se está en mora en la cancelación de la comisión fiduciaria a que tiene derecho.
- g. Objeto la vinculación de cesionarios mediante comunicación escrita en dicho sentido dirigida al cedente, sin que para ello se requiera motivación alguna.

5. **Entrega de Recursos al Constituyente - Constructor** Alianza entregará al Constituyente - Constructor los Recursos que integren el Contrato siempre y cuando; (i) se hubieren cumplido las Condiciones De Giro para 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. **Cuando 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 del Proyecto; (b) por desistimiento de (los) Adquirente(s); (c) por desistimiento del Constituyente - Constructor al (los) Adquirente(s) y (d) por incumplimiento del Constituyente -



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

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](http://www.alianza.com.co)), este plazo será contado desde la fecha de radicación por parte del Constituyente - Constructor del correspondiente desistimiento ante Alianza.

Nota: En el evento en que medie un incumplimiento probado y declarado judicialmente del Constituyente - 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 el Proyecto tendrá una duración igual al plazo indicado en la caratula para la acreditación de las Condiciones de Giro del Proyecto. 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 posteriores que se realicen al Contrato y en consecuencia al Proyecto podrán ser adelantadas por el Constituyente - Constructor mediante la suscripción del correspondiente otrosí al Contrato, siempre que el Constituyente - 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 prorrogado y solicitar la terminación del Contrato de Adhesión sin sanción alguna dentro del plazo que disponga el Constituyente - 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 administración de este Contrato 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 serán de responsabilidad directa del Constituyente – Constructor, así mismo 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 Constituyente – Constructor y/o las obligaciones establecidas en el Contrato de Adhesión, 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 Constituyente - 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.

Al aplicar el desistimiento como sanción, Alianza procederá a través de la instrucción que para el efecto imparte el Constituyente - Constructor y de los Recursos entregados por el(los) Adherente(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.

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

**10. Remuneración.** Alianza recibirá como remuneración por su gestión, la siguiente comisión:

- 10.1. Una suma equivalente a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes más IVA por concepto de las labores de estructuración del encargo fiduciario, pagadera a la firma de este Contrato.
- 10.2. Una comisión de administración desde el momento de la constitución del encargo y hasta la fecha de su liquidación, se cobrará una comisión equivalente a uno punto setenta y cinco (1.75) salarios mínimos legales mensuales vigentes más IVA, pagadera por mes o fracción.
- 10.3. Una suma equivalente a cero punto cinco (0.5) salario mínimo legal mensual vigente, por el registro de cada contrato de cesión que soliciten el (los) Adquirente(s) esta comisión estará a cargo del (los) Adquiriente(s) que solicite su registro como tal en el Fideicomiso Inmobiliario.

**NOTA:**

- a. Cualquier gestión adicional no establecida en este Contrato, será cobrada de manera independiente, previa aceptación de Alianza de las gestiones o finalidades solicitadas, y de las Partes respecto de su remuneración.
  - b. La comisión fiduciaria será pagada de manera solidaria por quien o quienes ostenten la calidad de Constituyente - Constructor.
  - c. El Constituyente - Constructor mediante la suscripción del presente Contrato, autoriza a Alianza para que emita electrónicamente la factura derivada de la comisión fiduciaria a la cuenta de correo electrónico facturacion@gruposolerium.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.
  - d. El Contrato contiene una obligación expresa, clara y exigible a favor de Alianza y a cargo del Constituyente - Constructor, por lo que el presente documento presta mérito ejecutivo respecto de las comisiones fiduciarias, costos y gastos. 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, al que renuncian expresamente las Partes, así como a cualquier comunicación, notificación, autenticación o reconocimiento alguno.
  - e. El valor del presente Contrato 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 Contrato Encargo Fiduciario de Preventas y su correspondiente Contrato de Adhesión", el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato y se encuentra publicado en la página web de Alianza, [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co).
- 12. Órganos asesores y/o administradores.** En el evento en que se encuentre registrado más de un Constituyente - Constructor con facultad de impartir instrucciones, todas las decisiones deberán adoptarse por unanimidad por parte de quienes ostenten la calidad de Constituyente -



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 Contrato Encargo Fiduciario de Preventas y su correspondiente Contrato de Adhesión", el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato y se encuentra publicado en la página web de Alianza, [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co),
14. **Gestión de riesgos.** Alianza aplicará, durante toda la vigencia del presente Contrato al Constituyente - Constructor, al Beneficiario, al (los) Adquirente(s), a sus cesionarios desde su vinculación, y en general a los terceros que resulten partícipes en el desarrollo del presente Contrato, los procedimientos establecidos en el denominado "Definiciones y Estipulaciones tipo del Contrato Encargo Fiduciario de Preventas y su correspondiente Contrato de Adhesión", el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato y se encuentra publicado en la página web de Alianza, [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co),
15. **Notificaciones.** Las Partes recibirán válidamente cualquier clase de notificación en las direcciones indicadas en la carátula del presente Contrato.

En el evento que no sea posible la localización del Constituyente - Constructor, Alianza seguirá los procedimientos señalados en el documento denominado "Definiciones y Estipulaciones tipo del Contrato Encargo Fiduciario de Preventas y su correspondiente Contrato de Adhesión", el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato y se encuentra publicado en la página web de Alianza, [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co),

16. **Liquidación.** Correspondrá al procedimiento que seguirá Alianza en el Anexo denominado Procedimiento de Liquidación, el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato y se encuentra publicado en la página web de Alianza, [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co),
17. **Cesión del Contrato.** El presente Contrato se suscribe en atención a la calidad de las Partes y, por tanto, solo podrá cederse si se cuenta con previa autorización escrita de la parte cedida y del (los) Adquirente(s).

En el evento en que el Constituyente - 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) 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 Constituyente - 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 Encargo Fiduciario de Preventas y su correspondiente Contrato de Adhesión", el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato y se encuentra publicado en la página web de Alianza, [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co),

18. **Consulta y Reporte a Transunión.** El Constituyente - Constructor o quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de Constituyente - 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 Constituyente - 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 Constituyente - 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 solo podrá ser modificado por quien ostente la calidad de Constituyente - 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 Constituyente - Constructor.
- 19.2. Cambie de algún modo las Condiciones De Giro.
- 19.3. Los derechos del (los) Adquirente(s).

Las modificaciones sobre la descripción del Proyecto serán notificadas previamente del (los) Adquirente(s), siempre y cuando dicha modificación no supere el 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).

**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 sobrevivirán con sus plenos efectos vinculantes y obligatorios para el Constituyente - Constructor, el (los) Adquirente(s) y Alianza, 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.

**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 2002 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](http://www.alianza.com.co). El Constituyente - Constructor, con la suscripción de este Contrato, autoriza a Alianza a recolectar, registrar, procesar, difundir, compilar, y a actualizar, los datos o información suministrada con ocasión del presente Contrato, sin vulnerar la obligación de confidencialidad prevista en este Contrato.

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 por parte del Constituyente - 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 Constituyente - 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, el Constituyente - Constructor declara:

- a. Que se encuentra(n): (i) Solvente económico y que la transferencia de los bienes que ingresen al Contrato se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de su celebración (ii) Debidamente constituido(s), válido(s) y actualmente existente(s) bajo las leyes de su respectiva jurisdicción de constitución; (iii) Cuenta(n) con 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, 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.
- b. 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.
- c. Que no tiene conocimiento de demandas o procedimientos pendientes ante cualquier autoridad judicial o gubernamental o arbitral que puedan afectar el desarrollo del Proyecto.
- d. Que ha(n) evaluado y llegado a la conclusión que en desarrollo del Contrato 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.
- e. 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.
- f. Que durante la etapa precontractual y hasta el perfeccionamiento del Contrato, 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, limitaciones técnicas y aspectos inherentes a los bienes y servicios que hacen parte del objeto del Contrato y del alcance de la labor encomendada a Alianza, así como las dificultades o imprevistos que pueden ocurrir en la ejecución del Contrato, 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.
- g. Que conforme se dispone en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, según el Capítulo 1 del Título II de la Parte II, subnumerales 5.2.1.3., 5.2.1.4 y 5.2.1.6., el Constituyente - Constructor entregó a Alianza el punto de equilibrio y adicional a ello afirma que su determinación no compromete la viabilidad del Proyecto conforme al estudio de prefactibilidad proyectado por el mismo Constituyente - Constructor y que a la fecha, cuenta con la necesaria solvencia en dichos ámbitos y por lo mismo no compromete la responsabilidad de Alianza.
- h. 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, interventoria, 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, Constituyente - Constructor, comercializador, vendedor, responsable del avance, estabilidad y calidad, terminación de la obra y responsable de plazos de entrega.



- l. El Constituyente - Constructor, para proyectos de vivienda, en su condición de desarrollador y Constituyente - 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 período en el cual debe cumplirse con el amparo de perjuicios patrimoniales de que trata la Ley antes mencionada. Corresponde al Constituyente - Constructor amparar los perjuicios patrimoniales a que haya lugar en los términos que establezcan las disposiciones antes mencionadas.
- j. Que el responsable de la construcción del Proyecto es el Constituyente - Constructor.
- k. Que Alianza no está llamada y obligada a suscribir como parte las promesas de compraventa o cualquier documento adicional que establezca el Constituyente - Constructor para la adquisición de los Activo(s) Inmobiliario(s), ni participará en su definición.
- l. 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.
- m. 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.
- n. El Constituyente - Constructor declara que se encuentra debidamente facultado por sus estipulaciones contractuales y las leyes que lo rigen para celebrar el presente Contrato.
- o. El Constituyente - 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 Constituyente - 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 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, 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 a el Constituyente - 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 Constituyente - Constructor y Alianza podrán acordar que la ejecución y operación del Contrato 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 Constituyente - 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](http://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 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. Constituyente - Constructor declara que será de su total responsabilidad de 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 Constituyente - 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 Constituyente - Constructor podrá optar por adelantar la construcción del Proyecto por medio de un esquema de fiducia de administración inmobiliaria, caso en el cual suscribirá el respectivo Contrato De Fiducia y por consiguiente se realizará la Vinculación Fiducia de Administración Inmobiliaria del (los) Adquirente(s).

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

- a. Definiciones y Estipulaciones Tipo aplicables al contrato de Encargo Fiduciario de Preventas y su correspondiente Contrato de Adhesión.

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 Constituyente - Constructor y al (los) Adquirentes informando los cambios.

Siguen Firmas

El Contrato se suscribe manuscritamente a los veintiocho (28) días del mes de agosto de dos mil veintitres (2.023).

La Fiduciaria

Juan Carlos Castilla Martínez  
Representante Legal  
Alianza Fiduciaria S.A.

Fideicomitente - Constructor

Juan Carlos Soler Rodríguez  
Representante Legal  
GRUPO SOLERIUM SAS



## HOJA DE FIRMANTES



ESCANEAR EL CÓDIGO QR  
PARA VERIFICAR LA FIRMA  
ELECTRÓNICA

# Registro evidencia digital

## CONTRATO E.F CYTIO

Creado por: Yenifer Chavez (ychavez@alianza.com.co)

Fecha creación: 28/August/2023 15:52:20

País: Colombia

Móvil - Fijo: 57 3102672491

Id Transacción: 0745be8a-c82f-431b-8966-c4d7d7d6090c

### Detalle de la evidencia digital

1. Yenifer Chavez (ychavez@alianza.com.co) ha creado el documento con nombre CONTRATO E.F CYTIO. 28/August/2023 15:52:20

2. El documento se ha enviado por correo electrónico a JUAN CARLOS SOLER RODRIGUEZ (jsoler@gruposolerium.com) para su firma. 28/August/2023 15:52:20

3. El documento se ha enviado por correo electrónico a JUAN CARLOS CASTILLA MARTINEZ (jcastilla@alianza.com.co) para su firma. 28/August/2023 15:52:21

4. Firmante JUAN CARLOS CASTILLA (jcastilla@alianza.com.co) revisa sus datos personales y avanza a FIRMAR. 28/August/2023 17:26:38 - Dirección IP: 181.56.159.140

5. Firmante JUAN CARLOS CASTILLA MARTINEZ (jcastilla@alianza.com.co) termina proceso de FIRMA en forma exitosa con código de validación: 3183 ( +573160514567 ), 28/August/2023 17:27:22

6. Firmante JUAN CARLOS SOLER RODRIGUEZ (jsoler@gruposolerium.com) visualiza el email y da clic al enlace de firme (AQUÍ). 29/August/2023 16:50:55

7. Firmante JUAN CARLOS SOLER RODRIGUEZ (jsoler@gruposolerium.com) acepta acuerdo de comunicaciones y contenido del documento a firmar. 29/August/2023 16:51:01

8. Firmante JUAN CARLOS SOLER RODRIGUEZ (jsoler@gruposolerium.com) revisa sus datos personales y avanza a FIRMAR. 29/August/2023 16:52:23 - Dirección IP: 190.25.204.178

9. Firmante JUAN CARLOS SOLER RODRIGUEZ (jsoler@gruposolerium.com) termina proceso de FIRMA en forma exitosa con código de validación: 7395 ( +573165265249 ), 29/August/2023 16:53:12

**OTROSI No. 1 AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS CELEBRADO ENTRE GRUPO SOLERIUM S.A.S Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. - ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS CITYO**

Entre los suscritos a saber:

- (I) **JUAN CARLOS SOLER RODRÍGUEZ**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.149.549, quien en su calidad de Gerente obra en nombre y representación de la Sociedad **GRUPO SOLERIUM S.A.S.** identificada con NIT. 900.251.401-1 sociedad legalmente constituida mediante escritura pública 3501 del 11 de noviembre de 2008, de la Notaría 47 de Bogotá, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, sociedad que se ha venido denominando el **CONSTITUYENTE – CONSTRUCTOR** y por la otra,
- (II) **SANTIAGO AGUIRRE ESCOBAR** identificado con cedula de ciudadanía No. 80.086.689 de Bogotá, mayor de edad, domiciliado y residente en Bogotá, obrando en calidad de suplente del representante Legal de la sociedad **MAYA GRUPO INMOBILIARIO S.A.S.**, identificada con NIT. 800.056.732-6, todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. que se adjunta como anexo, quien en lo sucesivo y para los efectos del presente contrato se denominará **EL COMERCIALIZADOR** y por la otra,
- (III) **JUAN CARLOS CASTILLA MARTÍNEZ**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.782.445, quien en su calidad de Suplente del Presidente, actúa en nombre y representación legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, 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 Circulo 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** y junto con el **CONSTITUYENTE – CONSTRUCTOR** y **EL COMERCIALIZADOR** serán **LAS PARTES**.

**LAS PARTES** hemos convenido de común acuerdo, mediante el presente Otrosi No. 1 al **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS CELEBRADO ENTRE GRUPO SOLERIUM S.A.S Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. - ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS CITYO** que se regirá por lo contenido en este documento y, en lo no previsto en este por las normas que regulan la materia:

#### **ANTECEDENTES**

**PRIMERA:** Que mediante documento privado de fecha veintiocho (28) de agosto de dos mil veinte tres (2023) se celebró entre Grupo Solerium S.A.S en calidad de **CONSTITUYENTE - CONSTRUCTOR** y Alianza Fiduciaria S.A. en calidad de **FIDUCIARIA**, contrato de encargo fiduciario de preventas (en adelante será el **CONTRATO DE FIDUCIA**).

**SEGUNDA:** Que en dicho **CONTRATO DE FIDUCIA** se estableció que el Proyecto se encontraba conformado por ciento cinco (105) Activos Inmobiliario de Apartamentos, los cuales serán distribuidos y comercializados en una etapa. El **CONSTITUYENTE - CONSTRUCTOR** manifiesta su intención de modificar el **CONTRATO DE FIDUCIA**.

**OTROSI No. 1 AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS CELEBRADO ENTRE GRUPO  
 SOLERIUM S.A.S Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. - ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS CITYO**  
 para modificar la descripción del Proyecto y adicionar la figura del COMERCIALIZADOR.

**TERCERA:** Que de conformidad con lo establecido en la CLÁUSULA DECIMONOVENA se establece que, El presente Contrato solo podrá ser modificado por quien ostente la calidad de Constituyente - 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 Constituyente - Constructor. 19.2. Cambie de algún modo las Condiciones De Giro. 19.3. Los derechos del (los) Adquirente(s).

Las modificaciones sobre la descripción del Proyecto serán notificadas previamente del (los) Adquirente(s), siempre y cuando dicha modificación no supere el 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).

**CUARTA:** No obstante, a la fecha de firma del presente Otrosi no se encuentra ningún Adquirente vinculado al Proyecto, por lo que no se requerirá la aprobación previa y por escrito del (los) Adquirente(s).

Teniendo en cuenta lo indicado es voluntad de las partes modificar parcialmente el Contrato de conformidad con las siguientes:

### CLÁUSULAS

**PRIMERA.** Las partes acuerdan modificar el numeral 11 de la carátula del CONTRATO DE FIDUCIA, con la finalidad de adicionar la figura del comercializador, la cual se entenderá de la siguiente manera:

"(...)

|     |                 |  |
|-----|-----------------|--|
| 11. | Comercializador | MAYA GRUPO INMOBILIARIO S.A.S, identificada con NIT. 800 056.732-6<br>Dirección: Cr 9 A No. 99-02 Of 107 – Bogotá D.C.<br>Correo Electrónico: Alexandra.calderon@mayagrupoinmobiliario.com |
|-----|-----------------|--|

**SEGUNDA.** Las partes acuerdan modificar parcialmente la cláusula 4. OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LAS PARTES CONTRATANTES del CONTRATO DE FIDUCIA, con la finalidad de incluir las obligaciones del comercializador, la cual se entenderá de la siguiente manera:

#### **“4. OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LAS PARTES CONTRATES”**

##### **4.1. Obligaciones Del Constituyente - Constructor.**

1. *No efectuar ningún cambio al Contrato De Adhesión sin previo acuerdo con Alianza y el (los) Adquirente(s).*
2. *Instruir a Alianza en todos los eventos en que ésta se lo solicite por escrito y prestar el soporte técnico y administrativo.*
3. *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*

**OTROSI No. 1 AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS CELEBRADO ENTRE GRUPO SOLERIUM S.A.S Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. - ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS CITYO**

de única y exclusiva responsabilidad del Constituyente - Constructor.

4. 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
5. Recibir de Alianza los Recursos y destinarios exclusivamente a cubrir los costos totales del Proyecto, en el caso del cumplimiento de las Condiciones de Giro.
6. 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.
7. 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.
8. 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 del (los) Adquirente(s), liquidados tales intereses sobre el valor de la cuota o cuotas no aportadas, a favor del Constituyente – Constructor
9. Aclarar 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).
10. 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.
11. Las demás establecidas en las normas vigentes para este tipo de contratos.
12. Impartir directa o por intermedio del Administrador de Cuenta las instrucciones 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](http://www.alianzaenlinea.com.co)).
13. 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.
14. 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 Constituyente - Constructor y/o los usuarios autorizados conforme el perfil asignado, incluyendo el Interventor, en consecuencia el Constituyente - Constructor reconoce como prueba de las operaciones o transacciones efectuadas, los registros electrónicos que se generen bajo sus claves, usuarios y/o contraseñas.
15. En el evento que la licencia de construcción del Proyecto sea de titularidad del Fideicomitente del Fideicomiso Lote, el Constituyente – Constructor se obliga a que dicha titularidad de la licencia de construcción sea cedida a su favor antes de la constitución del Reglamento de Propiedad Horizontal del Proyecto.
16. Dar cumplimiento al régimen de publicidad previsto en la Parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, Manual de Publicidad en Negocios Fiduciarios Inmobiliarios entregado por Alianza en esta misma fecha y retirar al finalizar el presente

**OTROSISI No. 1 AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS CELEBRADO ENTRE GRUPO SOLERIUM S.A.S Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. - ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS CITYO**

- Contrato, toda la publicidad del Proyecto en la cual se mencione a Alianza
17. 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 de del (los) Adquirente(s) documentos mencionados cuando así sea requerido por Alianza
  18. Remitir a Alianza la información necesaria 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.

**4.1.1. Obligaciones Del comercializador.**

1. Absentarse de recibir directamente o por medio de sus agentes o empleados dinero, aportes, cuotas o anticipos del (los) Adquirente(s) correspondientes a adquisición los Activo(s) Inmobiliario(s).
2. 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.
3. Cumplir con las obligaciones establecidas en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.
4. 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).
5. Entregar y obtener constancia de recibo por parte de (los) Adquirente(s) de los siguientes documentos: (i) copia del Contrato, (ii) ABC de negocios fiduciarios y (iii) reglamento del Fondo.
6. 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.
7. En los casos que aplique, entregar a Alianza los Contratos De Adhesión, debidamente diligenciados, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la suscripción de estos, acompañados del formulario de vinculación debidamente diligenciado por cada uno del (los) Adquirente(s) y sus respectivos anexos
8. Cumplir las obligaciones establecidas en cabeza del constructor responsable y enajenador, si aplica, previstos en la Ley 1796 de 2016."

**TERCERA:** Que las partes acuerdan adicionar el párrafo segundo al numeral **8. ALCANCE DE LA RESPONSABILIDAD DE ALIANZA** del CONTRATO DE FIDUCIA, quedando de la siguiente forma:

**"8. ALCANCE DE LA RESPONSABILIDAD DE ALIANZA**

(...)

Mientras que la comercialización, así como todas las obligaciones que se deriven de esta, estarán a cargo de la sociedad MAYA GRUPO INMOBILIARIO S.A.S., identificada con NIT. 800.056.732-6, quien se encargará de todas las actividades propias de la enajenación de los inmuebles en favor del (los) Adquirente(s) que se vinculen al proyecto."

**CUARTA:** las partes acuerdan modificar parcialmente la cláusula **23. DECLARACIONES** del CONTRATO DE FIDUCIA, con la finalidad de aplicar las declaraciones para el comercializador y el constituyente – constructor y modificar parcialmente el literal h, el cual en su contenido quedará de la siguiente manera:

**\*23. DECLARACIONES**

Mediante la suscripción de este Contrato, el Constituyente – Constructor y el Comercializador declaran:

**OTROSI No. 1 AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS CELEBRADO ENTRE GRUPO SOLERIUM S.A.S Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. - ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS CITYO**

(...)

H. 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, Consituyente - Constructor, comercializador, vendedor, responsable del avance, estabilidad y calidad, terminación de la obra y responsable de plazos de entrega.

Así mismo El Comercializador, acepta tener a su cargo los aspectos relacionados con la promoción, venta y comercialización del proyecto y por lo tanto es responsable de las obligaciones que se deriven de ello.

(...)\*

**QUINTA:** Las Partes acuerdan incluir el propietario del inmueble en el numeral 4. INMUEBLE y modificar el numeral 5. PROYECTO con la finalidad de modificar el número de activos inmobiliarios que lo conforman según lo descrito en la carátula del CONTRATO DE FIDUCIA, los cuales en adelante se entenderán en los siguientes términos:

(...)

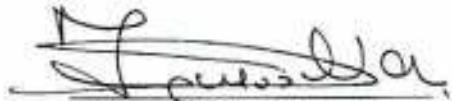
|    |          |  |
|----|----------|--|
| 4. | Inmueble | Corresponde al inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50C-1793004 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá de propiedad del Fideicomiso Lotes Avenida Boyacá, patrimonio autónomo administrado por Alianza.                     |
| 5. | Proyecto | Proyecto inmobiliario a desarrollarse sobre el Inmueble, el cual estará conformado, por ciento quince (115) Activos Inmobiliarios, en una sola etapa, distribuidos en cien diez (110) unidades de vivienda colectiva y cinco (5) unidades de vivienda residencial multifamiliar. |

(...)"

**SEXTA: PERMANENCIA:** Las partes manifiestan que la continuación de las cláusulas que por este documento se modifica y las demás cláusulas del CONTRATO DE FIDUCIA, se mantienen vigentes en todo su contenido salvo en aquello que contrarie la modificación realizada en este documento.

Como constancia de aceptación de su contenido, se suscribe el presente documento en dos (2) ejemplares de igual valor e idéntico tenor, con destino a cada una de las partes, a los veintiséis (26) días del mes de junio del dos mil veinticuatro (2024).

EL CONSTITUYENTE – CONSTRUCTOR,



JUAN CARLOS SOLER RODRÍGUEZ

Representante Legal

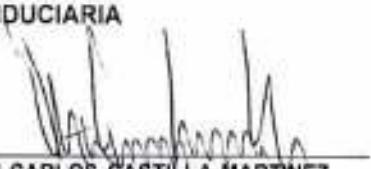
GRUPO SOLERIUM S.A.S

62

OTROSI No. 1 AL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS CELEBRADO ENTRE GRUPO  
SOLERIUM S.A.S Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. - ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS CITYO

EL COMERCIALIZADOR

  
SANTIAGO AGUIRRE ESCOBAR  
Representante Legal  
MAYA GRUPO INMOBILIARIO S.A.S

  
LA FIDUCIARIA  
JUAN CARLOS CASTILLA MARTINEZ  
Representante legal  
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

**Alianza**

Fiduciaria

70  
t: (571) 644.7700  
Avenida 15 No. 100 - 43 Pisos 3 y 4  
Bogotá D.C., Colombia

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO LOTE AVENIDA BOYACÁ

JUAN CARLOS SOLER RODRÍGUEZ, quien dijo ser mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 79.149.549 expedida en Usaquén, quien actúa en nombre y representación de GRUPO SOLERIUM S.A., sociedad constituida por Escritura Pública número tres mil quinientos uno (3.501) de la Notaría cuarenta y siete del Circulo de Bogotá D.C. e inscrita en el Libro IX el doce (12) de noviembre de dos mil ocho (2008) bajo el número 01255398, todo lo cual, consta en el certificado de existencia y representación expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. cuya copia se anexa, quienes en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará EL FIDEICOMITENTE,

Y

GUSTAVO ADOLFO MARTÍNEZ GARCÍA, quien dijo ser mayor de edad, domiciliado y residente en Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 79.353.638 expedida en Bogotá D.C., quien en su calidad de Suplente del 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 Circulo 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 ADMINISTRACIÓN para la constitución del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO LOTE AVENIDA BOYACÁ, 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:



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO LOTE AVENIDA BOYACÁ**

**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.

**FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO:** Conjunto de derechos, bienes y obligaciones, creado a través del presente contrato que se denominará **FIDEICOMISO LOTE AVENIDA BOYACÁ**.

**FIDUCIARIA O ALIANZA:** Es **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

**FIDEICOMITENTE:** Es **GRUPO SOLERIUM S.A.**, de las condiciones anotadas al inicio del presente contrato.

**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.





21  
—  
t: (521) 644-7700  
Avenida 15 No. 100 - 43 Piso TV 4  
Bogotá D.C., Colombia

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO LOTE AVENIDA BOYACÁ**

**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.

**COMPRAVENTA:** Es el acto jurídico por medio del cual el FIDEICOMISO adquirirá únicamente la titularidad de los inmuebles descritos en la cláusula sexta siguiente, conforme con las instrucciones otorgadas por el FIDEICOMITENTE y previo acuerdo efectuado entre este último y la sociedad COMPAÑÍA DE NEGOCIOS E INVERSIONES MG SUCURSAL COLOMBIA.

**PROYECTO INMOBILIARIO:** Será el desarrollado por cuenta y riesgo del FIDEICOMITENTE, una vez este obtenga la(s) Licencia(s) de Construcción vigentes respecto de los inmuebles que se transfieran al fideicomiso, para lo cual se deberá realizar una modificación integral al presente contrato.

**BENEFICIARIO DE PAGO:** Adquirirá dicha calidad la sociedad COMPAÑÍA DE NEGOCIOS E INVERSIONES MG SUCURSAL COLOMBIA, una vez (i) el FIDEICOMITENTE obtenga la(s) Licencia(s) de Construcción (ii) se modifique el presente Contrato de Fiducia para adaptar su objeto al desarrollo de un proyecto inmobiliario y (iii) se cumplan las condiciones de giro, si el flujo de caja lo permite, con los recursos existentes en el FIDEICOMISO y hasta concurrencia de los mismos; por tanto, de no cumplirse los numerales (i), (ii) y (iii) anteriores o, si los recursos no fueran suficientes será el FIDEICOMITENTE el único obligado el pago en favor de la sociedad COMPAÑÍA DE NEGOCIOS E INVERSIONES MG SUCURSAL COLOMBIA.

**CLÁUSULA SEGUNDA. – MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES:**

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO LOTE AVENIDA BOYACÁ**

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 del 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 económico 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), la Ley 190/95, 333/96, 365/97, la ley 1121 de 29 de diciembre de 2006 (Por la cual se dictan normas para la prevención, detección, investigación y sanción de

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO LOTE AVENIDA BOYACÁ**

la financiación del terrorismo) 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.

**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.



## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO LOTE AVENIDA BOYACÁ

**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 la sociedad COMPAÑÍA DE NEGOCIOS E INVERSIONES MG SUCURSAL COLOMBIA es propietaria y titular pleno de los inmuebles que son transferidos a título de compraventa, 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.

**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 a situaciones que puedan llevar a posibles 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.

### CLÁUSULA QUINTA. OBJETO DEL CONTRATO

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.



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO LOTE AVENIDA BOYACÁ**

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.
3. Adicionalmente, ALIANZA en su condición de Fiduciaria vocera y administradora del patrimonio autónomo constituido mediante el presente instrumento, suscriba la escritura pública y demás documentos, por medio de los cuales se adquieran a Título de Compraventa por parte de COMPAÑÍA DE NEGOCIOS E INVERSIONES MG SUCURSAL COLOMBIA los inmuebles que se describen en la cláusula sexta siguiente:

**PARÁGRAFO PRIMERO:** El presente contrato podrá ser modificado para adaptar su objeto y finalidad al desarrollo de un proyecto inmobiliario previa acreditación del FIDEICOMITENTE de la obtención de la(s) Licencia(s) de Construcción. Para tal efecto, se suscribirá entre el FIDEICOMITENTE y la FIDUCIARIA un otorgamiento integral a este contrato, previo acuerdo entre las partes de la comisión fiduciaria.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Además de lo anterior, deberá realizarse un estudio de títulos de los inmuebles sobre los cuales se desarrollará el futuro proyecto, en el que conste que la tradición de dichos bienes así como su estado jurídico es completamente viable para dicho desarrollo y que sobre los mismos no pesan gravámenes y en general limitaciones al dominio que afecten tal desarrollo.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Queda entendido que en cumplimiento de lo contenido en el numeral tercero de la presente cláusula, ni Alianza ni el Fideicomiso asume obligaciones de dar ni de hacer, excepto en los que se refiere a la suscripción como vocera y administradora del Fideicomiso de la Escritura por medio de los cuales se adquieran a Título de Compraventa los inmuebles que posteriormente se transfieran al FIDEICOMISO, conforme los mismos se

## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO LOTE AVENIDA BOYACÁ

describen en la Cláusula Sexta posterior. Las obligaciones de pago contenidas en la referida escritura quedaran en cabeza del FIDEICOMITENTE.

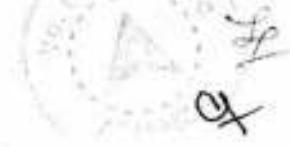
### CLÁUSULA SEXTA. CONFORMACIÓN DEL FIDEICOMISO.

EL FIDEICOMITENTE transfiere a Título de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración en favor de ALIANZA, para la conformación del Patrimonio Autónomo, la suma de QUINIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$500.000.00 M/CTE.)

Posteriormente al FIDEICOMISO ingresarán los bienes, que por instrucción irrevocable por parte del FIDEICOMITENTE, quien desde ahora y con la firma del presente faculta a ALIANZA para que en su calidad de vocera y administradora del Patrimonio Autónomo adquiera de parte de la sociedad COMPAÑÍA DE NEGOCIOS E INVERSIONES MG SUCURSAL COLOMBIA a Título de Compraventa los siguientes INMUEBLES:

Lotes ubicados en la ciudad de Bogotá, D.C., identificados con los folios de matrícula inmobiliaria números 50C-1793002, 50C-1793003, 50C-1793004 y 50C-1793005, cuyos linderos y especificaciones son:

**1) SECTOR 1 LOTE SR:** Lote ubicado en la AK 72 # 24C-99 de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá, D.C., identificado con matrícula inmobiliaria número 50C-1793002 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C., Zona Centro, al que le corresponde la cédula catastral número 006311030500000000, CHIP AAA0233KFRJ, con dirección catastral actual AK 72 # 24C-99 (antes Transversal 73A # 24-72 Sector 1 Lote SR) de la ciudad de Bogotá, D.C. El predio tiene un área de 2.402,88 metros cuadrados, comprendida dentro de los siguientes linderos que constan en escritura pública número 8175 de septiembre 3





**Alianza**

Fiduciaria

24  
—  
t: (571) 644.7700  
Avenida 15 No. 100 - 43 Pisos 3 y 4  
Bogotá D.C., Colombia

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO LOTE AVENIDA BOYACÁ**

de 2010 de la Notaría 38 del Círculo de Bogotá, debidamente inscrita al folio de matrícula 1793002: Del punto SR1 con coordenadas 104555,7583 y E 94089,6486 con una distancia de 119,15 metros al punto SR2 con coordenadas 104644,8897 y E 94168,7202, del punto SR2 con coordenadas N104644,8897 y E 94168,7202 con una distancia de 19,40 metros al punto SR3 con coordenadas N 104632,0181 y E 94183,2295, del punto SR3 con coordenadas N 104632,0181 y E 94183,2295 con una distancia de 119,16 metros al punto SR4 con coordenadas N 104541,8632 y E 94105,3114, del punto SR4 con coordenadas N 104541,8632 y 94105,3114 con una distancia de 20,94 metros cerrando en el punto SR1 con coordenadas N 104555,7583 y E 94089,6486 que es el punto inicial de la descripción.

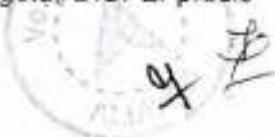
**2) SECTOR 2 LOTE SR:** Lote ubicado en la AK 72 # 24C-052 de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá, D.C., identificado con matrícula inmobiliaria número 50C-1793003 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C., Zona Centro, al que le corresponde la cédula catastral número 006311030300000000, CHIP AAA0233KFOM, con dirección catastral actual AK 72 24C 05 (antes Transversal 73 A #24 – 72 Sector 2 Lote SR) de la ciudad de Bogotá, D.C. El predio tiene un área de seiscientos setenta y cuatro punto veinticinco metros cuadrados (664.25 m<sup>2</sup>), comprendida dentro de los siguientes linderos que constan en escritura pública número 8175 de septiembre 3 de 2010 de la Notaría 38 del Círculo de Bogotá, debidamente inscrita al folio de matrícula 1793003: Del punto SR5 con coordenadas N 104526.3358 y E 94063.5469 con una distancia de 31.33 metros al punto SR6 con coordenadas 104549.7738 y 94084.3395 del punto SR6 con coordenadas N 104549.7738 y 94084.3395 con una distancia de 21.04 metros al punto SR7 con coordenadas N 104535.8962 y E 94100.1544, del punto SR7 con coordenadas N 104535.8962 y E 94100.1544 con una distancia de 31.21 metros al punto SR8 con coordenadas N 104512.2842 y E 94079.07473, del punto SR8 con coordenadas N 104512.2842 y E 94079.07473 con una distancia de 21.82 metros

## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO LOTE AVENIDA BOYACÁ

cerrando en el punto SR5 con coordenadas N 104526.3358 y E 94063.5469 que es el punto inicial de la descripción.

**3) SECTOR 1 LOTE ST:** Lote ubicado en la AK 72 # 25 B 81 de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá, D.C., identificado con matrícula inmobiliaria número 50C-1793004 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C., Zona Centro, al que le corresponde la cédula catastral número 006311010400000000, CHIP AAA0233KFLF, con dirección catastral actual AK 72 25 B 81 (antes Transversal 73 A #24-72 Sector 1 Lote ST) de la ciudad de Bogotá, D.C. El predio tiene un área novecientos cincuenta y nueve punto treinta y ocho metros cuadrados (959.38 m<sup>2</sup>), comprendida dentro de los siguientes linderos que constan en escritura pública número 8175 de septiembre 3 de 2010 de la Notaría 38 del Círculo de Bogotá, debidamente inscrita al folio de matrícula 1793004: Del punto ST1 con coordenadas N 104325.8344 y E 92842.1953 con una distancia de 71.14 metros al punto ST2 con coordenadas N 104379.0534 y E 92889.4077, del punto ST2 con coordenadas N 104379.0534 y E 92889.4077 con una distancia de 37.42 metros al punto ST3 con coordenadas N 104342.7191 y E 92880.4436 , del punto ST3 con coordenadas N 104342.7191 y E 92880.4436 con una distancia de 38.02 metros al punto ST4 con coordenadas N 104313.9562 y E 92855.5847, del punto ST4 con coordenadas N 104313.9562 y E 92855.5847 con una distancia de 17.90 metros cerrando con el punto ST1 con coordenadas N 104325.8344 y E 92842.1953 que es el punto inicial de la descripción.

**4) SECTOR 2 LOTE ST:** Lote ubicado en la AK 72 # 25 B 01 de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá, D.C., identificado con matrícula inmobiliaria número 50C-1793005 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C., Zona Centro, al que le corresponde la cédula catastral número 006311010600000000, CHIP AAA0233KFNX, con dirección catastral actual AK 72 # 25 B-01 (antes Transversal 73A No. 24-72) de la ciudad de Bogotá, D.C. El predio





25  
—  
t: (571) 699 7700  
Avenida 15 No. 100 - 43 Pisos 3-y 4  
Bogotá D.C., Colombia

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO LOTE AVENIDA BOYACÁ**

tiene un área de 1.776,30 metros cuadrados, comprendida dentro de los siguientes linderos que constan en escritura pública número 8175 de septiembre 3 de 2010 de la Notaría 38 del Círculo de Bogotá, debidamente inscrita al folio de matrícula 1793005: Del punto ST5 con coordenadas N 104248,4856 y E 92773,5765 con una distancia de 95,40 metros al punto ST6 con coordenadas N 104319,8499 y E 92836,8863, del punto ST6 con coordenadas N 104319,8499 y E 92836,8863 con una distancia de 18,00 metros al punto ST7 con coordenadas N 104307,9030 y E 92850,3531, del punto ST7 con coordenadas N 104307,9030 y E 92850,3531 con una distancia de 95,41 metros al punto ST8 con coordenadas N 101235,7192 y E 92787,9670, del punto ST8 con coordenadas N 104235,7192 y E 92787,9670 con una distancia de 19,24 metros cerrando en el punto ST5 con coordenadas N 104248,4856 y E 92773,5765 que es el punto inicial de la descripción.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** Se deja de manifiesto que EL FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISO (una vez se modifique el contrato de fiducia adaptando su objeto y finalidad al desarrollo de un proyecto inmobiliario) serán los únicos obligados de forma solidaria a pagar las sumas de dineros que por la posterior transferencia de los inmuebles antes descritos se causen a favor de la sociedad COMPAÑÍA DE NEGOCIOS E INVERSIONES MG SUCURSAL COLOMBIA. Queda entendido para todos los efectos contractuales que la obligación de pago aquí adquirida por el FIDEICOMISO, estará condicionada a: (i) la modificación del presente contrato de fiducia adaptando su objeto y finalidad al desarrollo de un proyecto inmobiliario, (ii) al cumplimiento de las condiciones de giro que se establezcan, si el flujo de caja lo permite, con los recursos existentes en el FIDEICOMISO y hasta concurrencia de los mismos; motivo por el cual, de no cumplirse los numerales (i) y (ii) anteriores o, si los recursos no fueran suficientes será el FIDEICOMITENTE el único obligado al pago.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** A este patrimonio autónomo ingresarán adicionalmente 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

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO LOTE AVENIDA BOYACÁ**

AUTÓNOMO 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.

**PARÁGRAFO TERCERO:** No obstante lo anterior, los referidos inmuebles se entenderá real y efectivamente transferidos al FIDEICOMISO cuando la titularidad jurídica de dicho bienes estén en cabeza de ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO y 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.

**PARÁGRAFO CUARTO:** 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 SÉPTIMA. LIBERTAD DE GRAVÁMENES, SANEAMIENTO POR EVICCIÓN Y  
VICIOS REDHIBITORIOS:**





26  
E: (571) 644 7702  
Avenida 15 Nú. 100 - 43 Pisos 3 y 4  
Bogotá D.C., Colombia

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO LOTE AVENIDA BOYACÁ**

**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, se obliga a verificar que COMPAÑÍA DE NEGOCIOS E INVERSIONES MG SUCURSAL COLOMBIA transfiera los inmuebles en paz y a salvo por todo concepto derivado del pago de servicios públicos, obligándose a mantenerlos al dia y a paz y salvo por tales conceptos, durante toda la vigencia del presente contrato.

**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

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO LOTE AVENIDA BOYACÁ**

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 AUTÓNOMO, 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:**



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO LOTE AVENIDA BOYACÁ**

- 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 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 por cualquier entidad que preste el servicio de correo certificado, mediante el cual se haga el referido 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 levensima 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. TERMINACIÓN.** **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.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO LOTE AVENIDA BOYACÁ**

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.

**PARÁGRAFO:** En desarrollo del comodato precario, 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 interventoría del PROYECTO INMOBILIARIO, razón por la cual en ningún caso recibirá remuneración o contraprestación por las mismas. Dichas actividades son de única y exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE. En consecuencia queda entendido que el FIDEICOMISO se constituye como vehículo para la adquisición de la titularidad jurídica de los inmuebles, sobre los cuales el FIDEICOMITENTE desarrollará las mencionadas actividades bajo su propia cuenta y riesgo, sin que la FIDUCIARIA o el FIDEICOMISO adquiera algún tipo de responsabilidad.

**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 fidelcomitidos.





# Alianza

Fiduciaria

28  
t: (571) 644 7700  
Avenida 15 No. 100 - 43 Pisos 3 y 4  
Bogotá D.C., Colombia

## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO LOTE AVENIDA BOYACÁ

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. Suscribir la Escritura Pública, y demás documentos por medio de los cuales se transfieran a título de compraventa, de los inmuebles que posteriormente incrementarán el FIDEICOMISO y los cuales se describen en la cláusula sexta del presente contrato.
4. Si en un plazo de dieciocho (18) meses contados a partir de la fecha de la escritura pública mediante la cual se transfieran los inmuebles descritos en cláusula sexta, **EL FIDEICOMITENTE** no ha obtenido la licencia de construcción del proyecto inmobiliario que se adelantará en ellos o si dentro de los quince (15) meses siguientes a la obtención de la referida licencia de construcción no se alcanza el Punto de Equilibrio en ventas del referido proyecto inmobiliario y no se realiza la modificación integral al presente Contrato de Fiducia conforme a lo previsto en este Contrato, ALIANZA procederá a suscribir una escritura pública de resciliación del contrato de compraventa de los referidos inmuebles con el fin de dejar sin efecto alguno la transferencia de los mismos al patrimonio autónomo. Para ello, desde ya el FIDEICOMITENTE se obliga a asumir la totalidad de los costos y gastos en que se incurran con ocasión de dicha resciliación.
5. Entregar a quienes se encuentren registrados como titulares de derechos fiduciarios, los activos del FIDEICOMISO al momento de la liquidación del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

### 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.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO LOTE AVENIDA BOYACÁ**

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](http://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 es 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 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

*Ex F*

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO LOTE AVENIDA BOYACÁ**

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 deba, 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).

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO LOTE AVENIDA BOYACÁ**

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:**

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 minutos 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:



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO LOTE AVENIDA BOYACÁ**

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 varíe 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 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. 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.

## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO LOTE AVENIDA BOYACÁ

### 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.

EL FIDEICOMITENTE 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:





81  
—  
t: (571) 644 7700  
Avenida 15 No. 100 - 43 Pisos 3 y 4  
Bogotá D.C., Colombia

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO LOTE AVENIDA BOYACÁ**

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 ALIANZA, así mismo, podrá objetar la vinculación de cessionarios 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 cessionario 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. REMUNERACIÓN:**

Como retribución por sus servicios, ALIANZA tendrá derecho a título de comisión:

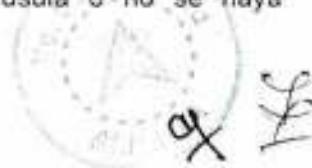


**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO LOTE AVENIDA BOYACÁ**

1. Por labores de estructuración del presente contrato, la suma de DOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE LEGAL (\$ 2.000.000,00 M/CTE), la cual se hará exigible a la firma del presente contrato de fiducia mercantil.
2. Mensualmente, una suma equivalente a UN (01) 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. Por cada modificación que se requiera efectuar al presente contrato, la suma equivalente a UN (01) salario mínimo mensual legal vigente, pagaderos mes vencido, dentro de los cinco primeros días del mes siguiente a la suscripción del documento.
4. 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 a disposición del FIDEICOMITENTE mediante su publicación en la página web de la FIDUCIARIA [www.alianza.com.co](http://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.



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO LOTE AVENIDA BOYACÁ**

**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 AUTÓNOMO 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.

**CLÁUSULA DECIMA SÉPTIMA -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.

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.

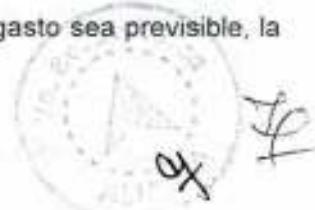


**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO LOTE AVENIDA BOYACÁ**

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 ocasiona 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.

**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





**Alianza**  
Fiduciaria

83  
—  
t: (571) 644 7700  
Avenida 15 No. 100 - 43 Pisos 3 y 4  
Bogotá D.C., Colombia

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO LOTE AVENIDA BOYACÁ**

FIDUCIARIA solicitará los recursos al FIDEICOMITENTE con una antelación de cinco (5) días hábiles.

**PARÁGRAFO CUARTO:** 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 488 del Código de Procedimiento Civil. 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 QUINTO:** 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 dos (2) años contados a partir de la fecha de su suscripción. 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:

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO LOTE AVENIDA BOYACÁ**

1. Por imposibilidad de realizar su objeto.
2. Por decisión judicial debidamente ejecutoriada.
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** incluidos en las listas para el Control de Lavado de Activos, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC).
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.
7. La no obtención de la licencia de construcción sobre los lotes descritos en la cláusula sexta, en un plazo de dieciocho (18) meses contados a partir de la fecha de la escritura pública por medio del cual se transfieran dichos inmuebles al FIDEICOMISO. En este evento, el presente contrato permanecerá vigente hasta que se restituya la propiedad de los inmuebles en favor de la COMPAÑÍA DE NEGOCIOS E INVERSIONES MG SUCURSAL COLOMBIA.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA. LIQUIDACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO A LA  
TERMINACIÓN 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:

ok

JL



24  
—  
T: (571) 644 7700  
Avenida 15 No. 100 - 43 Pisos 3 y 4  
Bogotá D.C., Colombia

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO LOTE AVENIDA BOYACÁ**

(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 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.

## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO LOTE AVENIDA BOYACÁ

**PARÁGRAFO QUINTO:** En el evento en que sea procedente la terminación del FIDEICOMISO por cualquier causa referidas en la Cláusula Décima Novena y de forma anticipada, esto es, antes de que se obtenga la licencia de construcción para el proyecto inmobiliario que el FIDEICOMITENTE pretende desarrollar en los inmuebles relacionados en la cláusula sexta, ALIANZA conforme instrucción que en tal sentido imparta el FIDEICOMITENTE, procederá a suscribir la respectiva escritura pública, por medio de la cual se deje sin efecto la transferencia al FIDEICOMISO del derecho de dominio y de la posesión respecto de los mencionados inmuebles.

### CLÁUSULA VIGÉSIMA 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, manifiestan que conoce y acepta que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros TransUnion S.A. y demás entidades que manejen este tipo de información, por lo tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a





t: (571) 644 7700  
Avenida 15 No. 100 – 43 Piso 3 y 4  
Bogotá D.C., Colombia

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO LOTE AVENIDA BOYACÁ**

dichas centrales conocerán su comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA. REGISTRO DE DOMICILIOS:**

Las partes recibirán notificaciones en las siguientes direcciones

**LA FIDUCIARIA:** Alianza Fiduciaria S.A.

Dirección: Avenida 15 No. 100 – 43 Piso 3 y 4 Bogotá

Teléfono: 6 447700

**EL FIDEICOMITENTE:** Grupo Solerium S.A.

Dirección: Carrera 18B No. 116-16 Ofic. 404

Teléfono: 755 1358

e-mail: [jcsoler@me.com](mailto:jcsoler@me.com)

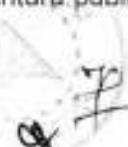
**EL FIDEICOMITENTE** se obliga a informar oportunamente por escrito el cambio de su dirección o correo electrónico a **ALIANZA**, y en todo caso a mantener actualizada dicha información.

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:



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO LOTE AVENIDA BOYACÁ**

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 agotó, 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.
  - B) Si existen inmuebles o muebles en el FIDEICOMISO, que de conformidad con el presente contrato deban ser transferidos al FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO (incluyendo expresamente a COMPAÑIA DE NEGOCIOS E INVERSIONES MG SUCURSAL COLOMBIA respecto de los inmuebles descritos en la cláusula sexta), 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



## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO LOTE AVENIDA BOYACÁ

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 VIGÉSIMA TERCERA. DOMICILIO:

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

### CLÁUSULA VIGÉSIMA 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 manifiestamente ilegales contrarias a los fines del presente contrato.



## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN

### FIDEICOMISO LOTE AVENIDA BOYACÁ

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

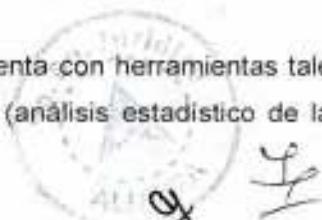
**PARÁGRAFO CUARTO:** La FIDUCIARIA no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de los rendimientos, modificación o pérdida de bondades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que le hubieren sido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

#### CLÁUSULA VIGESIMA QUINTA.- ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN Y MECANISMOS DE MITIGACIÓN 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 cessionarios 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



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO LOTE AVENIDA BOYACÁ**

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. LOS FIDEICOMITENTES eximen a la FIDUCIARIA de la aplicación de los sistemas de administración de dichos riesgos respecto de aquellas inversiones diferentes a las efectuadas en los fondos de inversión colectiva administrados por la FIDUCIARIA.

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

**C. RIESGO OPERATIVO:** La FIDUCIARIA ha implementado mecanismos compuestos por políticas y procedimientos que le permiten una efectiva administración y mitigación del riesgo operativo que se pudieren llegar a generar en desarrollo de los negocios fiduciarios. Estos mecanismos abarcan la administración y mitigación del riesgo legal y reputacional. Adicionalmente, cuenta con políticas de confidencialidad para el manejo y protección de información privilegiada y, política de manejo de conflicto de interés.

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

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO LOTE AVENIDA BOYACÁ**

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 VIGÉSIMA SEXTA. DECLARACIÓN 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 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 VIGÉSIMO SÉPTIMA- 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 sobrevirán con sus plenos efectos vinculantes y obligatorios para EL FIDEICOMITENTE, y la FIDUCIARIA, a menos que la





86  
80  
—  
t: (571) 644 7700  
Avenida 15 No. 100 - 43 Pisos 3 y 4  
Bogotá D.C., Colombia

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO LOTE AVENIDA BOYACÁ**

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.

**CLAUSULA VIGÉSIMO OCTAVA- 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 designen tres (3) 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.

Para constancia de lo anterior, se suscribe en dos ejemplares del mismo valor y tenor, el día treinta (30) de agosto de dos mil diecisiete (2017).

EL FIDEICOMITENTE,

**JUAN CARLOS SOLER RODRÍGUEZ**  
Representante Legal  
GRUPO SOLERIUM S.A.

LA FIDUCIARIA,

**GUSTAVO ADOLFO MARTÍNEZ GARCÍA**  
Representante Legal  
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

|   |  |  |                |
|---|--|--|----------------|
|  | ALCALÁ MAYOR<br>DE ALGODÓN D.C.<br><small>Municipio de Algodón</small> | REFIDELA MIRÍAM VIVIENDA Y CONTROL DE<br>PROSPECTO FINANCIERO - PLAZO DEFICIL - PRESUPUESTO DE<br>VENTAS | REFIDELA<br>01 |
|---|--|--|----------------|

**ANEXO NÚMERO 01 AL PROSPECTO FINANCIERO**

| DETALLE DE LOS INGRESOS Y EGRESOS |           | GRUPO DE GASTOS |           |
|-----------------------------------|-----------|-----------------|-----------|
| Capital social                    | 1,000,000 | Capital social  | 1,000,000 |

+ INGRESOS Y EGRESOS

- EGRESOS Y INGRESOS

= RESULTADO

REFIDELA

INVESTIGACIONES

REFIDELA

OTROS EXPENSES

REFIDELA

94

REFIDELA

Página 1 de 2

REFIDELA

&lt;p



THE SPANISH

卷之三

卷之三

114

卷之三

a  
ll



卷之三

卷之三

卷之三



SUBSECRETARIA 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: | <b>martes, 2 de septiembre de 2025</b> |
| SOLICITANTE:          |  |

II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO

|   |                                   |        |          |        |          |
|---|-----------------------------------|--------|----------|--------|----------|
| NOMBRE DEL PROYECTO:  | <b>CITYO</b>                      |        |          |        |          |
| DIRECCIÓN:  | <b>AK 72 # 25B - 81</b>           |        |          |        |          |
| APARTAMENTOS:   | <b>115</b>                        | CASAS: | <b>0</b> | LOTES: | <b>0</b> |
| 1. ÁREA DE LOTE ( utilizada para esta radicación ):                             | <b>959 m<sup>2</sup></b>          |        |          |        |          |
| 2. COSTO DEL m <sup>2</sup> DE LOTE ( utilizada para esta radicación ):         | <b>3.216.058 \$/m<sup>2</sup></b> |        |          |        |          |
| 3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN ( utilizada para esta radicación ):                     | <b>5.702 m<sup>2</sup></b>        |        |          |        |          |
| 4. COSTO DEL m <sup>2</sup> DE CONSTRUCCIÓN ( utilizada para esta radicación ): | <b>4.921.333 \$/m<sup>2</sup></b> |        |          |        |          |

III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO

| Descripción                   | Costo (miles de \$)  | Costo por m <sup>2</sup> (en pesos \$) | Participación en el costo |
|-------------------------------|----------------------|--|---------------------------|
| 5. TERRENOS:                  | <b>\$ 3.084.200</b>  | <b>540.861 \$/m<sup>2</sup></b>        | <b>11,0%</b>              |
| 6. COSTOS DIRECTOS:           | <b>\$ 15.811.010</b> | <b>2.772.699 \$/m<sup>2</sup></b>      | <b>56,3%</b>              |
| 7. COSTOS INDIRECTOS:         | <b>\$ 5.308.741</b>  | <b>930.968 \$/m<sup>2</sup></b>        | <b>18,9%</b>              |
| 8. GASTOS FINANCIEROS:        | <b>\$ 1.261.797</b>  | <b>221.275 \$/m<sup>2</sup></b>        | <b>4,5%</b>               |
| 9. GASTOS DE VENTAS:          | <b>\$ 2.597.613</b>  | <b>455.531 \$/m<sup>2</sup></b>        | <b>9,3%</b>               |
| 10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO: | <b>\$ 28.063.361</b> | <b>4.921.333 \$/m<sup>2</sup></b>      | <b>100%</b>               |

IV. VENTAS (miles de \$)

|                            |                      |                        |                     |                                     |             |
|----------------------------|----------------------|------------------------|---------------------|-------------------------------------|-------------|
| 11. VALOR TOTAL DE VENTAS: | <b>\$ 30.842.000</b> | 12. UTILIDAD EN VENTA: | <b>\$ 2.778.639</b> | <input checked="" type="checkbox"/> | <b>9,0%</b> |
|----------------------------|----------------------|------------------------|---------------------|-------------------------------------|-------------|

V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN

| Estructura financiación de Costos Totales | Valor (miles de \$)  | Participación en estructura % |
|---|----------------------|-------------------------------|
| 13. TERRENOS                              | <b>\$ 3.084.200</b>  | <b>11,0%</b>                  |
| 14. RECURSOS PROPIOS:                     | <b>\$ 1.200.000</b>  | <b>4,3%</b>                   |
| 15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:           | <b>\$ 15.000.000</b> | <b>53,5%</b>                  |
| 16. CRÉDITO PARTICULARES:                 | <b>\$ 0</b>          | <b>0,0%</b>                   |
| 17. VENTAS FINANCIACIÓN:                  | <b>\$ 8.779.161</b>  | <b>31,3%</b>                  |
| 18. OTROS RECURSOS:                       | <b>\$ 0</b>          | <b>0,0%</b>                   |
| 19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:        | <b>\$ 28.063.361</b> | <b>100%</b>                   |

FILA VALIDACIÓN

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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SALVANDO VIVIENDAS CON CALIDAD Y DIGNIDAD

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

FICHA  
01100024  
00000  
PM05-F0121  
VERSIÓN  
10

ANEXO DE VENTAS  
-Cifras miles COPES

Decreto 2180 de 2008, Artículo 1, inciso b) y Artículo 7, inciso d); Decreto 19 de 2012, artículo 165, inciso c)

| 1. Fecha elaboración<br>2025-sep-02  | 2. Solicitante:   | 3. Nombre del proyecto de Vivienda<br>CITYO |                                     |                               |  |                                      | 8. Valor SMMLV<br>proyectado para el año<br>de entrega |
|--|---|---|-------------------------------------|-------------------------------|--|--------------------------------------|--|
| 4. Datos estadísticos  | Precio miles \$   | Área m <sup>2</sup>                         | Precio miles \$ /<br>m <sup>2</sup> | 5. Valor Vivienda en<br>SMMLV | 6. Precio mínimo (1)<br>garaje sencillo miles \$ | 7. Año al que<br>proyecta la entrega |  |
| Valor máximos  | 420.552   | 59,18                                       | 14.963                              | 265.44                        | \$ 0   | 2027                                 | \$ 1.584.355   |
| Valor mínimo   | 235.950   | 27,87                                       | 4.863                               | 149.92                        |  | VIS REN.URB                          | NO VIP/VIS   |
| Cantidad VIVIENDAS por tipo  | 0   |   |                                     | 1                             |  | 107                                  | 7  |
| 9. Observación:  | EL PROYECTO ES UN NO VIS. NINGUNA UNIDAD SE COMERCIALIZA COMO VIS NI COMO VIS DE RENOVACIÓN URBANA. EL FORMATO POR DEFECTO NO TONAS COMO SI LA MAYORÍA FUERAN VIS DE RENOVACIÓN URBANA PERO NO ES ASÍ, NINGÚN APARTAMENTO ES VIS. |   |                                     |                               |  |                                      |  |
| LA CUOTA INICIAL SOLICITADA A LOS COMPRADORES ES DE MÍNIMO EL 35%. SIN EMBARGO HAY CASOS DONDE LOS CLIENTES OFRECEN MAYOR CUOTA INICIAL. |   |   |                                     |                               |  |                                      |  |

| 10. Firma del Solicitante                          | 11. Firma del Solicitante |
|--|---------------------------|
| Integro<br>Alta Calidad en<br>Sociedad como NO VIS | SI                        |

| 12. Total | 13. Área Construida m <sup>2</sup> | 14. Cuota Inicial miles \$   | 15. Precio vivienda acumulado miles \$ | 16. Precio Vivienda por m <sup>2</sup> (miles \$) | 17. % Cuota Inicial / Precio           | 18. Tipo de vivienda según SMMLV                  |                              |                                  |
|-----------|------------------------------------|------------------------------|--|---|--|---|------------------------------|----------------------------------|
| ITEM 115  | 11. Identificación de la Vivienda  | 12. Precio Vivienda miles \$ | 13. Área Construida m <sup>2</sup>     | 14. Cuota Inicial miles \$                        | 15. Precio vivienda acumulado miles \$ | 16. Precio Vivienda por m <sup>2</sup> (miles \$) | 17. % Cuota Inicial / Precio | 18. Tipo de vivienda según SMMLV |
| 1         | 201                                | 248.140                      | 28,34                                  | 86.849  | 248.140                                | 8.756   | 35,00%                       | VIS REN.URB                      |
| 2         | 202                                | 257.723                      | 27,87                                  | 90.203  | 505.863                                | 9.247   | 35,00%                       | VIS REN.URB                      |
| 3         | 203                                | 271.157                      | 27,87                                  | 94.905  | 777.020                                | 9.729   | 35,00%                       | VIS REN.URB                      |
| 4         | 204                                | 271.157                      | 27,87                                  | 94.905  | 1.048.177                              | 9.729   | 35,00%                       | VIS REN.URB                      |
| 5         | 205                                | 271.157                      | 27,87                                  | 94.905  | 1.319.334                              | 9.729   | 35,00%                       | VIS REN.URB                      |
| 6         | 206                                | 250.243                      | 28,24                                  | 62.561  | 1.569.577                              | 8.861   | 25,00%                       | VIS REN.URB                      |
| 7         | 207                                | 239.724                      | 31,76                                  | 83.904  | 1.809.301                              | 7.548   | 35,00%                       | VIS REN.URB                      |
| 8         | 208                                | 259.837                      | 27,63                                  | 90.943  | 2.069.139                              | 9.404   | 35,00%                       | VIS REN.URB                      |
| 9         | 209                                | 269.606                      | 27,71                                  | 94.362  | 2.338.745                              | 9.730   | 35,00%                       | VIS REN.URB                      |
| 10        | 210                                | 269.606                      | 27,71                                  | 94.362  | 2.608.351                              | 9.730   | 35,00%                       | VIS REN.URB                      |
| 11        | 211                                | 272.417                      | 28,00                                  | 95.346  | 2.880.768                              | 9.729   | 35,00%                       | VIS REN.URB                      |
| 12        | 212                                | 387.139                      | 50,18                                  | 135.499   | 3.267.906                              | 7.715   | 35,00%                       | NO VIP/VIS                       |
| 13        | 301                                | 249.940                      | 28,34                                  | 87.479  | 3.517.846                              | 8.819   | 35,00%                       | VIS REN.URB                      |
| 14        | 302                                | 261.736                      | 27,87                                  | 91.608  | 3.779.583                              | 9.391   | 35,00%                       | VIS REN.URB                      |
| 15        | 303                                | 271.157                      | 27,87                                  | 94.905  | 4.050.739                              | 9.729   | 35,00%                       | VIS REN.URB                      |
| 16        | 304                                | 271.157                      | 27,87                                  | 94.905  | 4.321.896                              | 9.729   | 35,00%                       | VIS REN.URB                      |
| 17        | 305                                | 271.157                      | 27,87                                  | 94.905  | 4.593.053                              | 9.729   | 35,00%                       | VIS REN.URB                      |
| 18        | 306                                | 262.043                      | 28,24                                  | 90.115  | 4.855.096                              | 9.279   | 34,39%                       | VIS REN.URB                      |
| 19        | 307                                | 247.876                      | 31,76                                  | 86.757  | 5.102.973                              | 7.805   | 35,00%                       | VIS REN.URB                      |
| 20        | 308                                | 268.831                      | 27,63                                  | 94.091  | 5.371.804                              | 9.730   | 35,00%                       | VIS REN.URB                      |
| 21        | 309                                | 269.606                      | 27,71                                  | 94.362  | 5.641.410                              | 9.730   | 35,00%                       | VIS REN.URB                      |
| 22        | 310                                | 235.950                      | 27,71                                  | 82.582  | 5.877.359                              | 8.515   | 35,00%                       | VIS                              |
| 23        | 311                                | 259.219                      | 28,00                                  | 101.095   | 6.136.578                              | 9.258   | 39,00%                       | VIS REN.URB                      |
| 24        | 312                                | 420.552                      | 50,18                                  | 112.493   | 6.557.130                              | 8.381   | 26,75%                       | NO VIP/VIS                       |
| 25        | 401                                | 240.404                      | 28,34                                  | 240.404   | 6.797.534                              | 8.483   | 100,00%                      | VIS REN.URB                      |
| 26        | 402                                | 263.536                      | 27,87                                  | 92.238  | 7.061.070                              | 9.456   | 35,00%                       | VIS REN.URB                      |
| 27        | 403                                | 261.323                      | 27,87                                  | 91.463  | 7.322.393                              | 9.377   | 35,00%                       | VIS REN.URB                      |
| 28        | 404                                | 266.323                      | 27,87                                  | 93.213  | 7.588.716                              | 9.556   | 35,00%                       | VIS REN.URB                      |
| 29        | 405                                | 263.536                      | 27,87                                  | 92.238  | 7.852.252                              | 9.456   | 35,00%                       | VIS REN.URB                      |

ANEXO DE VENTAS  
-Obras nulas COFE

(Decreto 2180 de 2006, Artículo 1, literal e) y Anexo 7, Decreto 12 de 2012, artículo 16, literal e)

| 1. Fecha elaboración<br>2023-ago-09 | 2. Solicitante: | 3. Nombre del proyecto de Vivienda<br>OTFO |                                |                               |   |                                      |  |
|-------------------------------------|-----------------|--|--------------------------------|-------------------------------|---|--------------------------------------|--|
| 4. Datos estadísticos               | Precio miles \$ | Área m <sup>2</sup>                        | Precio miles \$/m <sup>2</sup> | 5. Valor Vivienda en<br>SMMLV | 6. Precio mínimo -(1)<br>garaje sencillo miles \$ | 7. Año al que<br>proyecta la entrega | 8. Valor SMMLV<br>proyectado para el año<br>de entrega |
| Valor máxmo                         | 420.882         | 50,18                                      | 14.969                         | 265.44                        | \$ 0  | 2027                                 | \$ 1.584.356   |
| Valor mínimo                        | 235.902         | 27,63                                      | 8.553                          | 148.92                        |   | VIERERURB                            | NO VIP/VIS   |
| Cantidad VIVIENDAS por tipo         | 0               |  |                                | 1                             |   | 107                                  | 7  |

9. Observación:  
EL PROYECTO ES UN VIVIENDA NO VIS, NINGUNA UNIDAD SE COMERCIALIZA COMO VIS NI COMO VIS DE RENOVACIÓN URBANA, EL FORNITUD POR DEFECTO NO TOMA COMO SILLA LA MAYORIA FUERAN VIS DE RENOVACIÓN URBANA, PERO NO ES ASI, NINGUN APARTAMENTO ES VIS.

LA CUOTA INICIAL SOLICITADA A LOS COMPRADORES ES DE MÍNIMO EL 35%, SIN ESTABELO HAY CASOS DONDE LOS CLIENTES OFRECEN MAYOR CUOTA INICIAL.

10. Firma del solicitante:

Indicar  
que constancia se  
aprobó como NO VIS?

SI

FILA VALIDACIÓN

| Total | 115                                  | \$ 30.842.000                  | 3.359,31 m <sup>2</sup>               | \$ 11.844.050                 |   |  | 38,63%                          |                                     |
|-------|--------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------|---|--|---------------------------------|-------------------------------------|
| ITEM  | 11. Identificación de la<br>Vivienda | 12 Precio Vivienda<br>miles \$ | 13. Área<br>Construida m <sup>2</sup> | 14. Cuota Inicial<br>miles \$ | 15. Precio vivienda<br>acumulado miles \$ | 16. Precio Vivienda<br>por m <sup>2</sup> (miles \$) | 17. % Cuota Inicial /<br>Precio | 18. Tipo de vivienda<br>según SMMLV |
| 30    | 406                                  | 261.019                        | 28,24                                 | 91.357                        | 8.113.271                                 | 9.243  | 35,00%                          | VIS REN.URB                         |
| 31    | 407                                  | 249.676                        | 31,76                                 | 87.387                        | 8.362.948                                 | 7.861  | 35,00%                          | VIS REN.URB                         |
| 32    | 408                                  | 262.120                        | 27,63                                 | 91.742                        | 8.625.068                                 | 9.487  | 35,00%                          | VIS REN.URB                         |
| 33    | 409                                  | 269.606                        | 27,71                                 | 94.362                        | 8.894.674                                 | 9.730  | 35,00%                          | VIS REN.URB                         |
| 34    | 410                                  | 269.606                        | 27,71                                 | 94.362                        | 9.164.280                                 | 9.730  | 35,00%                          | VIS REN.URB                         |
| 35    | 411                                  | 258.219                        | 28,00                                 | 90.376                        | 9.422.499                                 | 9.222  | 35,00%                          | VIS REN.URB                         |
| 36    | 412                                  | 400.775                        | 50,18                                 | 140.271                       | 9.823.274                                 | 7.987  | 35,00%                          | NO VIP/VIS                          |
| 37    | 501                                  | 265.726                        | 28,34                                 | 93.004                        | 10.089.000                                | 9.376  | 35,00%                          | VIS REN.URB                         |
| 38    | 502                                  | 265.336                        | 27,87                                 | 95.452                        | 10.354.336                                | 9.520  | 35,97%                          | VIS REN.URB                         |
| 39    | 503                                  | 244.991                        | 27,87                                 | 85.747                        | 10.599.327                                | 8.790  | 35,00%                          | VIS REN.URB                         |
| 40    | 504                                  | 247.778                        | 27,87                                 | 86.722                        | 10.847.105                                | 8.890  | 35,00%                          | VIS REN.URB                         |
| 41    | 505                                  | 257.533                        | 27,87                                 | 90.136                        | 11.104.637                                | 9.240  | 35,00%                          | VIS REN.URB                         |
| 42    | 506                                  | 242.204                        | 28,24                                 | 84.771                        | 11.346.841                                | 8.577  | 35,00%                          | VIS REN.URB                         |
| 43    | 507                                  | 241.948                        | 31,76                                 | 169.384                       | 11.588.790                                | 7.618  | 70,00%                          | VIS REN.URB                         |
| 44    | 508                                  | 268.831                        | 27,63                                 | 94.091                        | 11.857.621                                | 9.730  | 35,00%                          | VIS REN.URB                         |
| 45    | 509                                  | 262.549                        | 27,71                                 | 91.892                        | 12.120.170                                | 9.475  | 35,00%                          | VIS REN.URB                         |
| 46    | 510                                  | 269.606                        | 27,71                                 | 94.362                        | 12.389.776                                | 9.730  | 35,00%                          | VIS REN.URB                         |
| 47    | 511                                  | 257.219                        | 27,71                                 | 90.026                        | 12.646.994                                | 9.283  | 35,00%                          | VIS REN.URB                         |
| 48    | 512                                  | 419.134                        | 28,00                                 | 146.697                       | 13.066.128                                | 14.969   | 35,00%                          | NO VIP/VIS                          |
| 49    | 601                                  | 244.004                        | 50,18                                 | 244.004                       | 13.310.132                                | 4.863  | 100,00%                         | VIS REN.URB                         |
| 50    | 602                                  | 259.333                        | 28,34                                 | 104.059                       | 13.569.465                                | 9.151  | 40,13%                          | VIS REN.URB                         |
| 51    | 603                                  | 271.157                        | 27,87                                 | 94.905                        | 13.840.622                                | 9.729  | 35,00%                          | VIS REN.URB                         |
| 52    | 604                                  | 255.152                        | 27,87                                 | 89.293                        | 14.095.774                                | 9.155  | 35,00%                          | VIS REN.URB                         |
| 53    | 605                                  | 269.923                        | 27,87                                 | 94.473                        | 14.365.697                                | 9.685  | 35,00%                          | VIS REN.URB                         |
| 54    | 606                                  | 246.828                        | 27,87                                 | 86.390                        | 14.612.525                                | 8.856  | 35,00%                          | VIS REN.URB                         |
| 55    | 607                                  | 253.276                        | 28,24                                 | 88.647                        | 14.865.801                                | 8.969  | 35,00%                          | VIS REN.URB                         |
| 56    | 608                                  | 308.858                        | 31,76                                 | 108.100                       | 15.174.659                                | 9.725  | 35,00%                          | NO VIP/VIS                          |
| 57    | 609                                  | 268.831                        | 27,63                                 | 94.091                        | 15.443.490                                | 9.730  | 35,00%                          | VIS REN.URB                         |
| 58    | 610                                  | 269.606                        | 27,71                                 | 94.362                        | 15.713.096                                | 9.730  | 35,00%                          | VIS REN.URB                         |

Formato PM05-FO121-V10

Presupuesto Financiero - Flujo de Caja y

Presupuesto de ventas

Calle 52 #13 64 Tel. 3581600 ext 6006

www.habitatbogota.gov.co

SECCIÓN C

Página 2 de 104



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SISTEMA TRABAJO DE VIVIENDA

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

|                           |
|---------------------------|
| FECHA<br>09/10/2011       |
| CÓDIGO<br>PM05-F0121      |
| VERSIÓN<br>10             |
| FORMATO<br>PM05-F0121 V10 |

ANEXO DE VENTAS  
-Cifras miles COP\$

Derecho 2180 de 2008, Artículo 1, literal j y Artículo 7, literal c, Decreto 19 de 2012, artículo 16, apartado

| 1. Fecha elaboración<br>2025-sep-02 | 2. Solicitante:  | 3. Nombre del proyecto de Vivienda<br>CITYD |                                  |                               |  |                                      |  |
|-------------------------------------|--|---|----------------------------------|-------------------------------|--|--------------------------------------|--|
| 4. Datos estadísticos               | Precio miles \$  | Área m <sup>2</sup>                         | Precio miles \$ / m <sup>2</sup> | 5. Valor Vivienda en<br>SMMLV | 6. Precio mínimo (1)<br>garaje sencillo miles \$ | 7. Año al que<br>proyecta la entrega | 8. Valor SMMLV<br>proyectado para el año<br>de entrega |
| Valor máximo                        | 420.552  | 89,18                                       | 4,693                            | 265.44                        | \$ 0   | 2027                                 | \$ 1.584.355   |
| Valor mínimo                        | 236.950  | 27,63                                       | 4.863                            | 148.92                        |  |                                      |  |
| Cantidad VIVIENDAS por tipo         | 0  |   |                                  | 1                             |  | 107                                  | 7  |
| 9. Observación:                     | EL PROYECTO ES UN NO VIS, NINGUNA UNIDAD SE COMERCIALIZA COMO VIS NI COMO VIS DE RENOVACIÓN URBANA, EL FORMATO POR DEFECTO NOS TOMA COMO SI LA MAYORÍA FUERAN VIS DE RENOVACIÓN URBANA PERO NO ES ASÍ, NINGUN APARTAMENTO ES VIS, LA CUOTA INICIAL SOLICITADA A LOS COMPRADORES ES DE MÍNIMO EL 35%, SIN EMBARGO HAY CASOS DONDE LOS CLIENTES OFRECEN MAYOR CUOTA INICIAL. |   |                                  |                               |  |                                      |  |

10. Firma del Solicitante

| 11. Identificación de la<br>Vivienda | 12. Precio Vivienda<br>miles \$ | 13. Área<br>Construida m <sup>2</sup> | 14. Cuenta Inicial<br>miles \$ | 15. Precio vivienda<br>acumulado miles \$ | 16. Precio Vivienda<br>por m <sup>2</sup> (miles \$) | 17. % Cuenta Inicial /<br>Precio | 18. Tipo de vivienda<br>según SMMLV | Indique:<br>que Comprador ha<br>aprobado estos HS VIS | Si |
|--------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------|---|--|----------------------------------|-------------------------------------|---|----|
| 59 611                               | 264.619                         | 27,71                                 | 92.616                         | 15.977.715                                | 9.550  | 35,00%                           | VIS REN.URB                         |   |    |
| 60 612                               | 394.339                         | 28,00                                 | 138.019                        | 16.372.053                                | 14.084   | 35,00%                           | NO VIP/VIS                          |   |    |
| 61 701                               | 245.804                         | 50,18                                 | 86.031                         | 16.617.857                                | 4.898  | 35,00%                           | VIS REN.URB                         |   |    |
| 62 702                               | 261.133                         | 28,34                                 | 104.059                        | 16.878.990                                | 9.214  | 39,85%                           | VIS REN.URB                         |   |    |
| 63 703                               | 245.804                         | 27,87                                 | 86.031                         | 17.124.794                                | 8.820  | 35,00%                           | VIS REN.URB                         |   |    |
| 64 704                               | 256.952                         | 27,87                                 | 89.933                         | 17.381.746                                | 9.220  | 35,00%                           | VIS REN.URB                         |   |    |
| 65 705                               | 256.952                         | 27,87                                 | 89.933                         | 17.638.698                                | 9.220  | 35,00%                           | VIS REN.URB                         |   |    |
| 66 706                               | 262.381                         | 27,87                                 | 91.833                         | 17.901.079                                | 9.414  | 35,00%                           | VIS REN.URB                         |   |    |
| 67 707                               | 268.733                         | 28,24                                 | 94.057                         | 18.169.812                                | 9.516  | 35,00%                           | VIS REN.URB                         |   |    |
| 68 708                               | 308.858                         | 31,76                                 | 108.100                        | 18.478.670                                | 9.725  | 35,00%                           | NO VIP/VIS                          |   |    |
| 69 709                               | 268.831                         | 27,63                                 | 94.091                         | 18.747.501                                | 9.730  | 35,00%                           | VIS REN.URB                         |   |    |
| 70 710                               | 269.606                         | 27,71                                 | 94.362                         | 19.017.107                                | 9.730  | 35,00%                           | VIS REN.URB                         |   |    |
| 71 711                               | 269.606                         | 27,71                                 | 94.362                         | 19.286.713                                | 9.730  | 35,00%                           | VIS REN.URB                         |   |    |
| 72 801                               | 247.604                         | 28,00                                 | 86.661                         | 19.534.317                                | 8.843  | 35,00%                           | VIS REN.URB                         |   |    |
| 73 802                               | 270.736                         | 28,34                                 | 94.758                         | 19.805.054                                | 9.553  | 35,00%                           | VIS REN.URB                         |   |    |
| 74 803                               | 247.604                         | 27,87                                 | 86.661                         | 20.052.658                                | 8.884  | 35,00%                           | VIS REN.URB                         |   |    |
| 75 804                               | 267.949                         | 27,87                                 | 93.782                         | 20.320.607                                | 9.614  | 35,00%                           | VIS REN.URB                         |   |    |
| 76 805                               | 267.949                         | 27,87                                 | 93.782                         | 20.588.556                                | 9.614  | 35,00%                           | VIS REN.URB                         |   |    |
| 77 806                               | 258.900                         | 27,87                                 | 90.615                         | 20.847.456                                | 9.290  | 35,00%                           | VIS REN.URB                         |   |    |
| 78 807                               | 250.524                         | 28,24                                 | 87.684                         | 21.097.980                                | 8.871  | 35,00%                           | VIS REN.URB                         |   |    |
| 79 808                               | 265.111                         | 31,76                                 | 92.789                         | 21.363.092                                | 8.347  | 35,00%                           | VIS REN.URB                         |   |    |
| 80 809                               | 268.831                         | 27,63                                 | 94.091                         | 21.631.922                                | 9.730  | 35,00%                           | VIS REN.URB                         |   |    |
| 81 810                               | 269.606                         | 27,71                                 | 94.362                         | 21.901.529                                | 9.730  | 35,00%                           | VIS REN.URB                         |   |    |
| 82 811                               | 268.219                         | 27,71                                 | 93.876                         | 22.169.747                                | 9.679  | 35,00%                           | VIS REN.URB                         |   |    |
| 83 901                               | 255.072                         | 28,00                                 | 255.072                        | 22.424.819                                | 9.110  | 100,00%                          | VIS REN.URB                         |   |    |
| 84 902                               | 269.749                         | 28,34                                 | 100.000                        | 22.694.568                                | 9.518  | 37,07%                           | VIS REN.URB                         |   |    |
| 85 903                               | 252.191                         | 27,87                                 | 75.657                         | 22.946.759                                | 9.049  | 30,00%                           | VIS REN.URB                         |   |    |
| 86 904                               | 254.978                         | 27,87                                 | 89.242                         | 23.201.737                                | 9.149  | 35,00%                           | VIS REN.URB                         |   |    |
| 87 905                               | 276.438                         | 27,87                                 | 276.438                        | 23.478.175                                | 9.919  | 100,00%                          | VIS REN.URB                         |   |    |

ANEXO DE VENTAS  
(Cifras miles COP\$)

Decreto 2110 de 2000, Artículo 1, literal e) y Artículo 7, literal c), Decreto 13 de 2013, artículo 165, literal e)

| 1. Fecha elaboración<br>2015-sep-02            | 2. Solicitante:   |                                |                                       | 3 Nombre del proyecto de Vivienda<br>CITYO |  |  |  |
|--|---|--------------------------------|---------------------------------------|--|--|--|--|
| 4. Datos estadísticos                          | Precio miles \$   | Área m <sup>2</sup>            | Precio miles \$ / m <sup>2</sup>      | 5. Valor Vivienda en<br>SMMLV              | 6. Precio mínimo (t)<br>garaje sencilla miles \$ | 7. Año al que<br>proyecta la entrega                 | 8. Valor SMMLV<br>proyectado para el año<br>de entrega |
| Valor máximo                                   | 420.852   | 50,18                          | 14.969                                | 265.44                                     | \$ 0   | 2027   | \$ 1.584.355   |
| Valor mínimo                                   | 235.950   | 27,63                          | 8.563                                 | 148.92                                     |  |  |  |
| Cantidad VIVIENDAS por tipo                    | 0   |                                | VIS                                   | 1  | VIS REN.URB                                      | 107  | NO VIVIE   |
| 9. Observaciones:                              | EL PROYECTO ES UN NO VIVE, NINGUNA UNIDAD SE COMERCIALIZA COMO VIS NI COMO VIS DE RENOVACIÓN URBANA, EL FORMADO POR DEFECTO NOS TOMA COMO SI LA MAYORÍA FUERAN VIS DE RENOVACIÓN URBANA PERO NO ES ASÍ, NINGÚN APARTAMENTO ES VIS, LA CUOTA INICIAL SOLICITADA A LOS COMPRADORES ES DE MÍNIMO EL 35%, SIN EMBARGO HAY CASOS DONDE LOS CLIENTES OFRECEN MAYOR CUOTA INICIAL. |                                |                                       |  |  |  |  |
| 10. Firma del Solicitante                      |   |                                |                                       |  |  |  |  |
| Indique que construcción se agrega como NO VIS |   |                                |                                       |  |  |  | SI   |
| Totales  | 115   | \$ 30.842.000                  | 3.359,31 m <sup>2</sup>               | \$ 11.844.050                              |  |  | 38,63%   |
| ITEM   | 11. Identificación de la<br>Vivienda  | 12.Precio Vivienda<br>miles \$ | 13. Área<br>Construida m <sup>2</sup> | 14. Cuota Inicial<br>miles \$              | 15. Precio vivienda<br>acumulado miles \$        | 16. Precio Vivienda<br>por m <sup>2</sup> (miles \$) | 17. % Cuota Inicial /<br>Precio                        |
| 88   | 906   | 255.052                        | 27,87                                 | 255.052                                    | 23.733.227                                       | 9.151  | 100,00% VIS REN.URB                                    |
| 89   | 907   | 252.324                        | 28,24                                 | 88.314                                     | 23.985.552                                       | 8.935  | 35,00% VIS REN.URB                                     |
| 90   | 908   | 252.268                        | 31,76                                 | 88.294                                     | 24.237.819                                       | 7.943  | 35,00% VIS REN.URB                                     |
| 91   | 909   | 266.978                        | 27,63                                 | 93.442                                     | 24.504.797                                       | 9.663  | 35,00% VIS REN.URB                                     |
| 92   | 910   | 269.749                        | 27,71                                 | 90.520                                     | 24.774.546                                       | 9.735  | 33,56% VIS REN.URB                                     |
| 93   | 911   | 264.419                        | 27,71                                 | 92.546                                     | 25.038.964                                       | 9.542  | 35,00% VIS REN.URB                                     |
| 94   | 1001  | 251.204                        | 28,00                                 | 87.921                                     | 25.290.168                                       | 8.972  | 35,00% VIS REN.URB                                     |
| 95   | 1002  | 266.533                        | 28,34                                 | 93.286                                     | 25.556.701                                       | 9.405  | 35,00% VIS REN.URB                                     |
| 96   | 1003  | 269.877                        | 27,87                                 | 94.224                                     | 25.826.578                                       | 9.683  | 34,91% VIS REN.URB                                     |
| 97   | 1004  | 269.877                        | 27,87                                 | 94.457                                     | 26.096.454                                       | 9.683  | 35,00% VIS REN.URB                                     |
| 98   | 1005  | 256.778                        | 27,87                                 | 89.872                                     | 26.353.232                                       | 9.213  | 35,00% VIS REN.URB                                     |
| 99   | 1006  | 251.204                        | 27,87                                 | 87.921                                     | 26.604.436                                       | 9.013  | 35,00% VIS REN.URB                                     |
| 100  | 1007  | 254.124                        | 28,24                                 | 88.944                                     | 26.858.561                                       | 8.999  | 35,00% VIS REN.URB                                     |
| 101  | 1008  | 248.542                        | 31,76                                 | 86.990                                     | 27.107.102                                       | 7.826  | 35,00% VIS REN.URB                                     |
| 102  | 1009  | 274.320                        | 27,63                                 | 96.012                                     | 27.381.422                                       | 9.928  | 35,00% VIS REN.URB                                     |
| 103  | 1010  | 268.778                        | 27,71                                 | 94.072                                     | 27.650.200                                       | 9.700  | 35,00% VIS REN.URB                                     |
| 104  | 1011  | 269.019                        | 27,71                                 | 94.156                                     | 27.919.219                                       | 9.708  | 35,00% VIS REN.URB                                     |
| 105  | 1101  | 276.526                        | 28,00                                 | 96.784                                     | 28.195.745                                       | 9.876  | 35,00% VIS REN.URB                                     |
| 106  | 1102  | 261.365                        | 28,34                                 | 91.478                                     | 28.457.110                                       | 9.222  | 35,00% VIS REN.URB                                     |
| 107  | 1103  | 261.365                        | 27,87                                 | 261.365                                    | 28.718.475                                       | 9.378  | 100,00% VIS REN.URB                                    |
| 108  | 1104  | 268.333                        | 27,87                                 | 93.916                                     | 28.986.807                                       | 9.628  | 35,00% VIS REN.URB                                     |
| 109  | 1105  | 271.157                        | 27,87                                 | 94.905                                     | 29.257.964                                       | 9.729  | 35,00% VIS REN.URB                                     |
| 110  | 1106  | 271.157                        | 27,87                                 | 94.905                                     | 29.529.121                                       | 9.729  | 35,00% VIS REN.URB                                     |
| 111  | 1107  | 249.572                        | 28,24                                 | 89.574                                     | 29.778.693                                       | 8.838  | 35,89% VIS REN.URB                                     |
| 112  | 1108  | 258.631                        | 31,76                                 | 90.521                                     | 30.037.324                                       | 8.143  | 35,00% VIS REN.URB                                     |
| 113  | 1109  | 273.349                        | 27,63                                 | 95.672                                     | 30.310.673                                       | 9.893  | 35,00% VIS REN.URB                                     |
| 114  | 1110  | 268.349                        | 27,71                                 | 93.922                                     | 30.579.022                                       | 9.684  | 35,00% VIS REN.URB                                     |
| 115  | 1111  | 262.979                        | 27,71                                 | 92.042                                     | 30.842.000                                       | 9.490  | 35,00% VIS REN.URB                                     |
| 116  |   |                                |                                       |  |  |  |  |



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
MINISTERIO DE HABITACIÓN

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

FECHA  
08/11/2004  
FORMATO  
PM05-FO121  
VERSIÓN  
1.0

ANEXO DE VENTAS  
-Otras miles CDFP

Decreto 2110 de 2006, Artículo 1, literal j y Artículo 7, literal j y Decreto 18 de 2012, artículo 163, literal j

|  |   |                     |                                  |   |   |                                   |  |
|--|---|---------------------|----------------------------------|---|---|-----------------------------------|--|
| 1. Fecha elaboración<br>2025-sep-09  | 2. Solicitante:   |                     |                                  | 3. Nombre del proyecto de Vivienda<br>CITYO |   |                                   |  |
| 4. Datos estadísticos  | Precio miles \$   | Área m <sup>2</sup> | Precio miles \$ / m <sup>2</sup> | 5. Valor Vivienda en SMMLV                  | 6. Precio mínimo (1) garaje sencilla miles \$ | 7. Año al que proyecta la entrega | 8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega |
| Valor máximo   | 420.852   | 55,18               | 14.969                           | 265.44                                      | \$ 0  | 2027                              | \$ 1.584.355                                     |
| Valor mínimo   | 235.950   | 27,63               | 4.863                            | 140.92                                      |   |                                   |  |
| Cantidad VIVIENDAS por tipo  | 0   |                     | 1                                | VIS   | VIS REFINADA                                  | 107                               | NO VIVIR VIS                                     |
| 9. Observación:  | EL PROYECTO ES UN NO VIS, NINGUNA UNIDAD SE COMERCIALIZA COMO VIS NI COMO VIS DE RENOVACIÓN URBANA, EL FORMATO POR DEFECTO NOS TOMA COMO SI LA MAYORÍA FUERAN VIS DE RENOVACIÓN URBANA PERO NO ES ASÍ, NINGÚN APARTAMENTO ES VIS. |                     |                                  |   |   |                                   |  |
| LA CUOTA INICIAL SOLICITADA A LOS COMPRADORES ES DE MÍNIMO EL 35%, SIN EMBARGO HAY CASOS DONDE LOS CLIENTES OFRECEN MAYOR CUOTA INICIAL. |   |                     |                                  |   |   |                                   |  |

16. Firma del Solicitud

SI

FILA VALIDACIÓN:

|         |                                   |                              |                                    |                            |  |   |                              |                                  |
|---------|-----------------------------------|------------------------------|------------------------------------|----------------------------|--|---|------------------------------|----------------------------------|
| Totales | 115                               | \$ 30.842.000                | 3.369,31 m <sup>2</sup>            | \$ 11.844.050              |  |   | 38,63%                       |                                  |
| ITEM    | 11. Identificación de la Vivienda | 12. Precio Vivienda miles \$ | 13. Área Construida m <sup>2</sup> | 14. Cuota Inicial miles \$ | 15. Precio vivienda acumulado miles \$ | 16. Precio Vivienda por m <sup>2</sup> (miles \$) | 17. % Cuota Inicial / Precio | 18. Tipo de vivienda según SMMLV |
| 117     |                                   |                              |                                    |                            |  |   |                              |                                  |
| 118     |                                   |                              |                                    |                            |  |   |                              |                                  |
| 119     |                                   |                              |                                    |                            |  |   |                              |                                  |
| 120     |                                   |                              |                                    |                            |  |   |                              |                                  |
| 121     |                                   |                              |                                    |                            |  |   |                              |                                  |
| 122     |                                   |                              |                                    |                            |  |   |                              |                                  |
| 123     |                                   |                              |                                    |                            |  |   |                              |                                  |
| 124     |                                   |                              |                                    |                            |  |   |                              |                                  |
| 125     |                                   |                              |                                    |                            |  |   |                              |                                  |
| 126     |                                   |                              |                                    |                            |  |   |                              |                                  |
| 127     |                                   |                              |                                    |                            |  |   |                              |                                  |
| 128     |                                   |                              |                                    |                            |  |   |                              |                                  |
| 129     |                                   |                              |                                    |                            |  |   |                              |                                  |
| 130     |                                   |                              |                                    |                            |  |   |                              |                                  |
| 131     |                                   |                              |                                    |                            |  |   |                              |                                  |
| 132     |                                   |                              |                                    |                            |  |   |                              |                                  |
| 133     |                                   |                              |                                    |                            |  |   |                              |                                  |
| 134     |                                   |                              |                                    |                            |  |   |                              |                                  |
| 135     |                                   |                              |                                    |                            |  |   |                              |                                  |
| 136     |                                   |                              |                                    |                            |  |   |                              |                                  |
| 137     |                                   |                              |                                    |                            |  |   |                              |                                  |
| 138     |                                   |                              |                                    |                            |  |   |                              |                                  |
| 139     |                                   |                              |                                    |                            |  |   |                              |                                  |
| 140     |                                   |                              |                                    |                            |  |   |                              |                                  |
| 141     |                                   |                              |                                    |                            |  |   |                              |                                  |
| 142     |                                   |                              |                                    |                            |  |   |                              |                                  |
| 143     |                                   |                              |                                    |                            |  |   |                              |                                  |
| 144     |                                   |                              |                                    |                            |  |   |                              |                                  |
| 145     |                                   |                              |                                    |                            |  |   |                              |                                  |

|   |  |   |
|---|--|---|
| <br><b>ALCALDÍA MAYOR<br/>DE BOGOTÁ D.C.</b><br><small>SECRETARÍA DE HABITAT</small> | <b>SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA</b><br><b>ESPECIFICACIONES TÉCNICAS</b><br><b>RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA EL ANUNCIO Y/O ENAJENACIÓN</b><br><b>DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA</b> | <b>FECHA:</b><br>11-10-2024<br><b>CÓDIGO:</b><br>PM05-FO124<br><b>VERSIÓN:</b><br>7 |
|---|--|---|

## 1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: \_\_\_\_\_ 4 CITYO \_\_\_\_\_  
ESTRATO: \_\_\_\_\_ No. de unidades de vivienda: \_\_\_\_\_ 115  
DIRECCIÓN: \_\_\_\_\_ AK 72 25B 81  
CONSTRUCTORA: \_\_\_\_\_ Grupo Solerium sas  
FECHA (dd-mm-aa): \_\_\_\_\_ 8/09/2025

## 2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

### 2.1. ¿El proyecto opta por los incentivos del decreto 582 del 2023?

En caso de responder "sí" a la pregunta anterior indique el sistema de certificación mediante el cual demostrará el cumplimiento de los incentivos técnicos \_\_\_\_\_

SI  NO

### 2.2. ¿La edificación está ubicada en el Mapa EC-U-5.2 ÁREAS DE ACTIVIDAD Y USOS DEL SUELO en zonas de la ciudad correspondientes a: Grandes Servicios Metropolitanos, Estructurante 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)?

SI  NO

### 2.3. ¿El predio se encuentra íntegramente en la zona influencia indirecta del aeropuerto?

En caso de responder si, se debe presentar un estudio acústico específico, que garantice el control de ruido por侵入, garantizando que el nivel de ruido de fondo (Leq) en las habitaciones, no supere los valores dadas por la curva NC-15.

SI  NO

### 2.4. ¿El predio se encuentra íntegramente o parcialmente en las siguientes áreas de influencia?

500 metros medidas desde los bordes de las Reservas Distritales de Humedal

SI  NO

500 metros medidas desde los bordes de la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá.

200 metros medidas 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"

### 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 encarcamiento en suelo urbano y de expansión"?

SI  NO

### 2.6. ¿El veinte por ciento (20%) del presupuesto de los materiales (sin incluir mano de obra y equipos), cumple con una o varias de los siguientes atributos?

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 consumo y post consumo

\* Pintura para espacios interiores con los siguientes niveles de contenidos orgánicos volátiles: Pintura Mate: < 50 g/L, Pintura Brillante: <100 g/L, Pintura Brillo Alto: < 150 g/L.

\* Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO14025 ex: consumo

\* Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO14025 ex: aerores 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 Corporations, Empresa BIC, ISO 14001, ISO 26000 o es signatario de iniciativas tipo Pacto Global, Protocolo de Manufactura OCDE, Net Zero Carbon Building Commitment entre otros.

## 2.7. CIMENTACIÓN

Descripción técnica y materiales utilizados:

Vigas, dados y pilotes en concreto reforzado de acuerdo con recomendación de geotecnista

## 2.8. PILOTES

SI

NO

Tipo de pilote utilizado:

Pilotes cilíndricos de 0,90 y 1,00 m de diámetro y 40 y 45 m de longitud según diseño establecido

Vog

**2.9. ESTRUCTURA**

Tipo de estructura y descripción técnica:

Sistema convencional apoyado, armado por vigas y columnas en concreto reforzado

**2.10. MAMPSTERIA****2.10.1. LADRILLO A LA VISTA** SI     NO    Tipo de ladrillo y localización:

Ladrillo prensado liviano en arcilla, color según diseño. Localizado en fachadas

**2.10.2. BLOQUE** SI     NO    Tipo de bloque y localización:

Bloque en arcilla #5 en muros divisorios interiores

**2.10.3. OTRAS DIVISIONES** SI     NO    Tipo de división y localización:**2.11. PAÑETES**

En caso en que se proyecten muros que no sean piletados describir su acabado final o si carece de él y localización:

Todas las muros van piletados, estucados y pintados

**2.12. VENTANERIA**ALUMINIO  
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):

Espesor del vidrio: Vidrio 6mm (3+3) isolero, con marco en aluminio color natural

**2.13. FACHADAS**

Descripción y materiales a utilizar:

Ladrillo prensado liviano a la vista color según diseño. En algunos muros paleta + estuco + pintura tipo lechada o similar

**2.14. PISOS ÁREAS COMUNES**

Descripción y materiales a utilizar:

Esquife cerámico color gris o similar

**2.15. CUBIERTAS**

Descripción y materiales a utilizar:

Cubierta Verde     SI     NO

Porcentaje del área de cubierta verde:

Cubierta en placa de concreto impermeabilizada + esquife cerámico o similar

**2.16. ESCALERAS**

Descripción y materiales a utilizar:

Mármol en concreto a la vista + piso con esquife cerámico color gris o similar

**2.17. CERRAMIENTO**

Descripción y materiales a utilizar:

Metálico color negro mate o similar

**2.18. TANQUES DE RESERVA DE AGUA**

Descripción y materiales a utilizar:

Tanque en concreto 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 alcantarillados"

 SI     NO**2.20. PROTECCIÓN DE AVIFAUNA**

En la planeación del proyecto se tuvo en cuenta la Guía de arquitectura amigable con las aves y los murciélagos de la Secretaría Distrital de Ambiente?

 SI     NO

NO

**3. EQUIPOS Y DOTACIÓN**

|                                      |  |  |                  |
|--------------------------------------|--|--|------------------|
| 3.1. ASCENSOR                        | <input checked="" type="checkbox"/> SI | <input type="checkbox"/> NO            | Características: |
| 3.2. VIDEO-CAMARAS                   | <input checked="" type="checkbox"/> SI | <input type="checkbox"/> NO            |                  |
| 3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS              | <input checked="" type="checkbox"/> SI | <input type="checkbox"/> NO            |                  |
| 3.4. PARQUE INFANTIL                 | <input type="checkbox"/> SI            | <input checked="" type="checkbox"/> NO |                  |
| 3.5. SALÓN COMUNAL                   | <input checked="" type="checkbox"/> SI | <input type="checkbox"/> NO            |                  |
| 3.6. GIMNASIO                        | <input checked="" type="checkbox"/> SI | <input type="checkbox"/> NO            |                  |
| 3.7. SAUNA                           | <input type="checkbox"/> SI            | <input checked="" type="checkbox"/> NO |                  |
| 3.8. TURCOS                          | <input type="checkbox"/> SI            | <input checked="" type="checkbox"/> NO |                  |
| 3.9. PISCINA                         | <input type="checkbox"/> SI            | <input checked="" type="checkbox"/> NO |                  |
| 3.10. PARQUEO MENOSVALIDOS           | <input checked="" type="checkbox"/> SI | <input type="checkbox"/> NO            |                  |
| 3.11. PARQUEO VISITANTES             | <input checked="" type="checkbox"/> SI | <input type="checkbox"/> NO            |                  |
| 3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA | <input type="checkbox"/> SI            | <input checked="" type="checkbox"/> NO |                  |
| 3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA          | <input checked="" type="checkbox"/> SI | <input type="checkbox"/> NO            |                  |

**4. ESPECIFICACIONES DE LAS ÁREAS PRIVADAS**

4.1. CALIDAD DEL AIRE: ¿Todos los espacios ocupados se ventilan de forma natural o mecánica garantizando las tasas mínimas de renovación de aire según la NTC-SIKS o ASHRAE 62.1 ? y/o la norma que lo modifique a  SI  NO

4.2. CONFORT TÉRMICO: ¿En los muros exteriores de fachadas internas y externas se garantiza una transmisión térmica menor o igual a 2,5 W/m<sup>2</sup>\*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?

**4.4. CARPINTERÍA**

|   |  |                             |  |
|---|--|-----------------------------|--|
| 4.4.1. CLOSET   | <input checked="" type="checkbox"/> SI | <input type="checkbox"/> NO | Características y materiales a utilizar: |
| Cierre compuesto por bobinas, cajoneras y puertas batientes o correderas según diseño, en melamina color según diseño |  |                             |  |

|  |  |                             |  |
|--|--|-----------------------------|--|
| 4.4.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS            | <input checked="" type="checkbox"/> SI | <input type="checkbox"/> NO | Características y materiales a utilizar: |
| Puertas entamboadas en melamina color según diseño |  |                             |  |

**4.4.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL.**

Características y materiales a utilizar:

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| 4.4.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL. | Puertas entamboadas en melamina color según diseño |
|-------------------------------------|--|

**4.5. ACABADOS PISOS**

Materiales a utilizar:

|                       |                                       |
|-----------------------|---------------------------------------|
| 4.5.1. ZONAS SOCIALES | Piso en SPC color madera según diseño |
| 4.5.2. HALLS          | Piso en SPC color madera según diseño |
| 4.5.3. HABITACIONES   | Piso en SPC color madera según diseño |
| 4.5.4. COCINAS        | Piso en SPC color madera según diseño |
| 4.5.5. PATIOS         | N.A.                                  |

**4.6. ACABADOS MUROS EXTERIORES**

Materiales a utilizar:

|  |
|--|
| 4.6. LADRILLO PRENSADO LIVIANO A LA VISTA COLOR SEGÚN DISEÑO. EN ALGUNOS MUROS PALETA + ESTUCO + PINTURA TIPO KORAZA O SIMILAR |
|--|

**4.7. ACABADOS MUROS**

Materiales a utilizar:

|                       |  |
|-----------------------|--|
| 4.7.1. ZONAS SOCIALES | Paleta + estuco + pintura color blanco o similar |
| 4.7.2. HABITACIONES   | Paleta + estuco + pintura color blanco o similar |
| 4.7.3. COCINAS        | Paleta + estuco + pintura color blanco o similar |
| 4.7.4. PATIOS         | N.A.   |

**4.8. COCINAS**

Características:

|                   |  |  |                  |
|-------------------|--|--|------------------|
| 4.8.1. HORNO      | <input type="checkbox"/> SI            | <input checked="" type="checkbox"/> NO | Características: |
| 4.8.2. ESTUFA     | <input checked="" type="checkbox"/> SI | <input type="checkbox"/> NO            |                  |
| 4.8.3. MUEBLE     | <input checked="" type="checkbox"/> SI | <input type="checkbox"/> NO            |                  |
| 4.8.4. MESON      | <input checked="" type="checkbox"/> SI | <input type="checkbox"/> NO            |                  |
| 4.8.5. CALENTADOR | <input type="checkbox"/> SI            | <input checked="" type="checkbox"/> NO |                  |
| 4.8.6. LAVADERO   | <input checked="" type="checkbox"/> SI | <input type="checkbox"/> NO            |                  |

Sistema de calefacción con caldera cetrilizada a gas

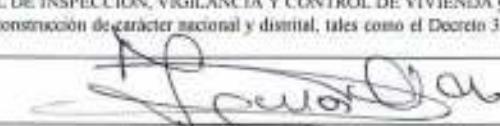
|  |                             |  |
|--|-----------------------------|--|
| 4.8.7. TRES (3) CANECAS CADA UNA DE 20 LITROS PARA SEPARACIÓN DE RESIDUOS INCORPORADOS EN MUEBLE | <input type="checkbox"/> SI | <input checked="" type="checkbox"/> NO |
|--|-----------------------------|--|

|  |   |                             |   |   |
|--|---|-----------------------------|---|---|
| <b>4.9. BAÑOS</b>  |   |                             | Características:  |   |
| 4.9.1. MUEBLE  | <input checked="" type="checkbox"/> SI  | <input type="checkbox"/> NO | Mueble en melamina RH color según diseño  |   |
| 4.9.2. ENCHAPE PISO  | <input checked="" type="checkbox"/> SI  | <input type="checkbox"/> NO | Cerámica color gris o similar   |   |
| 4.9.3. ENCHAPE PARED   | <input checked="" type="checkbox"/> SI  | <input type="checkbox"/> NO | Cerámica color gris o similar solo en cabina de ducha                           |   |
| 4.9.4. DIVISIÓN BAÑO   | <input checked="" type="checkbox"/> SI  | <input type="checkbox"/> NO | En vidrio templado, según diseño  |   |
| 4.9.5. ESPEJO  | <input checked="" type="checkbox"/> SI  | <input type="checkbox"/> NO |   |   |
| 4.9.6. SANTUARIO AHORRADOR   | <input checked="" type="checkbox"/> SI  | <input type="checkbox"/> NO | Detalle del consumo Litros por Descarga: 4 litros líquidos/ 6 litros sólidos    |   |
| 4.9.7. GRIFERIA LAVAMANOS AHORRADOR  | <input checked="" type="checkbox"/> SI  | <input type="checkbox"/> NO | Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI: 6,4 litros/min                  |   |
| 4.9.8. GRIFERIA LAVAPLATOS AHORRADOR   | <input checked="" type="checkbox"/> SI  | <input type="checkbox"/> NO | Detalle del consumo Litros por Minuto a 90 PSI: 6,8 litros/min                  |   |
| 4.9.9. DUCHA AHORRADORA  | <input checked="" type="checkbox"/> SI  | <input type="checkbox"/> NO | Detalle del consumo Litros por Minuto a 80 PSI: 7,2 litros/min                  |   |
| <b>4.10. ILUMINACION</b>   |   |                             | Características:  |   |
| 4.10.1. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS INTERIORES                             | <input checked="" type="checkbox"/> SI  | <input type="checkbox"/> NO |   |   |
| 4.10.2. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS EXTERIORES                             | <input checked="" type="checkbox"/> SI  | <input type="checkbox"/> NO |   |   |
| 4.10.3. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS COMUNES                                | <input checked="" type="checkbox"/> SI  | <input type="checkbox"/> NO |   |   |
| 4.10.4. ILUMINACION TIPO LED EN CIRCULACIONES Y PARQUEADEROS                 | <input checked="" type="checkbox"/> SI  | <input type="checkbox"/> NO |   |   |
| 4.10.5. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACION EN ZONAS COMUNES                  | <input checked="" type="checkbox"/> SI  | <input type="checkbox"/> NO | Temporizador <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO | Sensor <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO |
| 4.10.6. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACION EN CIRCULACIONES                  | <input checked="" type="checkbox"/> SI  | <input type="checkbox"/> NO | Temporizador <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO | Sensor <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 checked="" type="checkbox"/> NO | Sensor <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO |
| <b>4.11. ILUMINACION NATURAL</b>   | (Complete con el capítulo 410.2.2 del RETIPLAP para los espacios regularmente ocupados) |                             | <input checked="" 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 |   |   |
| 4.11.3. ZONA SOCIAL  | <input checked="" type="checkbox"/> SI  | <input type="checkbox"/> NO |   |   |

**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 presentar 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 DIRECCION DISTRITAL DE INSPECCION, 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 desmejoramiento de acabados y/o deficiencias constructivas.

En ningún momento este formato constituye una aprobación por parte de la DIRECCION DISTRITAL DE INSPECCION, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA y no exonerá al constructor y/o ensajeador 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







CURADOURA URBANA No. 3 - Bogotá D.C.

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

Acto Administrativo No.

NO. DE CARRERA/ACTO:

11001-3-24-1263

BANDA

2

FECHA DE RADICACION:

01-agosto-2024

FECHA DE RDF:

01-agosto-2024

CATEGORIA:

FECHA DE EXPEDICION:

01-FEB-2023

FECHA DE EJECUTORIA:

18-JUL-2025

| DETALLE DE CONSTRUCCIONES |                  |           |            |               |
|---------------------------|------------------|-----------|------------|---------------|
| IMPLUESTO                 | STICKER NO.      | FECHA     | AREA DECL. | VALOR         |
| Dormitorios Urbanos       | 0002153210000245 | 28-enr-25 | 6.702,39   | \$273.739.000 |
| Cargas Urbanísticas       | 00025990001411   | 23-enr-25 | 111,65     | \$27.331.430  |
| Cargas Urbanísticas       | 00000901253967   | 25-enr-25 | 106,82     | \$56.935.739  |

## OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

- Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la seguridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de las fachadas 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 472 del 2017 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto Único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
- Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en las mismas que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del decreto 1077 del 2015.
- Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que establece el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción (RNC) 10.
- Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural y del ingeniero geotécnico responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y estimaciones que solicita el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y estimaciones deberán incorporarse en la historia del proyecto y/o en la acta de supervisión.
- Designar en un término máximo de 150 días hábiles al profesional que renombrará o reemplace que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional anterior 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 establecido en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción (RNC) 10. El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidas en el artículo 8 de la Ley 1796 de 2015. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación, ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1001 de 2016 o la norma que la adolece, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.
- Renunciar, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, en la acta de la supervisión técnica independiente que se expide 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 demás de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fiduciario ostenta la totalidad del precio y/o de la historia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación y dar cumplimiento a las disposiciones de la Ley 1796 de 2015.
- Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que sujetan las normas de construcción (RNC) 10.
- Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adolece, modifique o sustituya.
- Dar cumplimiento con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad. En particular debe ajustarse los edificios abiertos al público a las disposiciones del artículo 2.2.5.4.2.1 del Decreto 1077 de 2015 y las Normas Técnicas Colombianas (NTC) 4142, 4143, 4145, 4221 y 4349.
- Comptar con las disposiciones contenidas en las normas de construcción vigente restante en vigor.
- Der cumplimiento a las disposiciones de Ecobasurismo y Construcción Sostenible del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.
- No incurir en los comportamientos contrarios a la integridad urbanística contemplados en el artículo 138 del Código Nacional de Policía y Convivencia (Ley 1001 de 2016), tales como:
  - Construir con descensoamiento a lo prescripto en la licencia de construcción, uso diferente al señalado en la licencia de construcción, ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción;
  - Tomar las medidas necesarias para evitar la emisión de partículas en suspensión, provenientes de materiales de construcción, demolición o desecho, de conformidad con las leyes vigentes;
  - Reparar los daños o averías que en razón de la obra se realicen en el acueducto, las vías, espacios y redes de servicios públicos;
  - Reparar los daños, averías o perjuicios causados a quienes colindan o cercan.
  - Demoler, construir o reparar obras en el terreno comprendido entre las 6 de la fachada y las 8 de la marquesina, vivas también en las días festivos, en zonas residenciales.
- El titular de la licencia será el responsable de todos los obligaciones urbanísticas y arquitectónicas establecidas con ocasión de su expedición, y extra contractualmente por los perjudicados que resultaren a través de cesión de la misma (Artículo 2.2.6.1.1.15 del decreto nacional 1077 del 2015).
- El titular debe dar cumplimiento a las cargas, obligaciones y los compromisos adquiridos de compensación, así como los correspondientes aprovechamientos urbanísticos cuando a ellos haya lugar (numeral 2 del artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto 1077 de 2015).
- Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un clúster de amplia circulación en el inmueble o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.
- Es responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa pre constructiva que las demandas de seguridad RETIE se cumplan conforme al Artículo 13 del anexo general Técnico de instalaciones eléctricas (Resolución 801098 de agosto 30 de 2012 o la norma que la adolece, modifique o sustituya).
- Los predios ubicados en Zonas Clasificadas de Riesgo de remoción y/o inundación por el IDIGER - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, las responsabilidades de las obras deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras.
- Esta licencia no autoriza tales de Artesios, ni excavaciones o similares en el espacio público para lo cual se debe consultar a la autoridad competente.
- Los contribuyentes del impuesto de mejoramiento urbano deberán presentar y pagar la diferencia del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago a banco en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del plazo de la licencia instituida al principio, lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el artículo 5 del Acuerdo 252 de 2008, en concordancia con lo establecido en la Resolución 3005 de 01 de diciembre de 2019 de la Secretaría Distrital de Planeación.
- En cumplimiento con lo previsto en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, el titular de la licencia está obligado a fijar aviso de la identificación de la obra al cual deberá permanecer instalado durante el término de ejecución de la misma.
- Der cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MAP) Resolución 630 de 2019-Decreto 600 de 2009.
- El titular de la licencia deberá reconstruir y rehabilitar las andenes correspondientes al predio en estípite cumplimiento del Art. 132 del Decreto 555 de 2021 y el manual de espacio público adoptado por el decreto distrital 263 de 2023.
- Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015 la dispensa de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.
- El constructor deberá prever los sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos previstos en las Artículo 2.3.2.2.1 y siguientes del Decreto 1077 de 2015, o la norma que lo adolece, modifique o sustituya.
- Comptar con la respectiva autorización de vías, avales y cualquier otra forma de publicidad exterior visual. (Anexo 1 de 1998 y sus modificaciones y reglamentaciones).
- En caso de contar con campamento de obra en espacio público deberá ser cumplimiento a la Resolución 16214 de 2014 expedida por el IDU.
- Para los proyectos radicados en ley y dictada norma a partir del año 2022, en la medida de obra nueva, antes de realizar la primera transferencia de dominio de las nuevas unidades de vivienda que se construyan en proyectos que se someten al régimen de propiedad horizontal, unidades inmobiliarias comunes, local individual o cualquier otro sistema, incluyendo propiedades de uso mixto, que generen cinco (5) o más unidades habitacionales para transacciones a tercero, el constructor o arrendador de vivienda nueva, deberá constituir un mecanismo de amparo para cubrir los eventuales perjuicios patrimoniales ocasionados al propietario o suscursales propietarios de tales viviendas, cuando dentro de los diez (10) años siguientes a la expedición de la certificación técnica de ocupación, la construcción perezca o adeneña ruina en todo o en parte por cualquiera de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil y detalladas en el artículo 2.2.6.1.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015.
- Cumplir con las disposiciones contenidas en el Reglamento Técnico para las Redes Internas de Telecomunicaciones – RETEL adoptadas en las Resoluciones Nro. 5000 de 2018, 5406 de 2018 y 5993 de 2023 de la Comisión de Regulación de Comunicaciones – CRC y las Resoluciones, así como las que la modifiquen.
- El constructor o urbanizadora deberá informar a la entidad prestadora de los servicios públicos la terminación de la conexión temporal, para que ésta inicie la facturación individual del inmueble o de las viviendas que se someten al régimen de propiedad horizontal.
- El titular de la licencia tiene la obligación de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en los artículos 23, y 25 y 26 del Código Distrital de Policía de Bogotá, Acuerdo 76 de 2003, sobre seguridad en las construcciones, espacio público, deberes generales, contravención auxiliar, residuos sólidos, disposición de escombros y desechos de construcción y dar cumplimiento a las disposiciones pertinentes del código nacional de policía.
- Las intervenciones en el espacio público con obras de infraestructura de Servicios Públicos y Telecomunicaciones deben cumplir con las disposiciones relacionadas con la expedición, obligaciones, responsabilidades y sanciones (Resolución 1.03853 de 2014 IDU).
- Las entidades competentes realizarán el respectivo control posterior a la localización de la industria. Además, dentro de los tres meses siguientes a la entrada en operación del uso industrial, el propietario deberá informar a las autoridades ambientales, riesgo y sanidad, a efectos de validar el cumplimiento de la excedencia. Paseo el término previsto sin haber efectuado la información prevista, se arriesga el incumplimiento de las obligaciones derivadas de la licencia urbana.
- Cumplir con lo dispuesto en el Decreto 606 de 2024 en lo pertinente.

114

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

|  |                                      |                                     |             |
|--|--------------------------------------|-------------------------------------|-------------|
|  | CURADURÍA URBANA No. 3 - Bogotá D.C. | Nº DE RADICACIÓN<br>11001-3-24-1263 | PÁGINA<br>3 |
|  | ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO              |                                     |             |
| Acto Administrativo N°.<br>11001-3-25-0278 | FECHA DE RADICACIÓN<br>01 ago. 2024  |                                     |             |
| FECHA DE EXPEDICIÓN<br>04 FEB 2024         | FECHA DE EJECUTORIA<br>13 JUN 2025   |                                     |             |
|  | FECHA DE RADICACIÓN<br>01 ago. 2024  |                                     |             |
|  | CATEGORÍA: III                       |                                     |             |

Que el 23 de septiembre de 2024, el señor MILLER HERNANDEZ solicitó constituirse en parte, argumentando que la licencia objeto de estudio de este despacho, no cumple con el ordenamiento jurídico aplicable al predio indeterminado con Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C01793004 y chip AAA0233KPLF, ubicado en la AK 72-25 B-81 de Bogotá.

Que para fundamentar dicha afirmación, el señor HERNANDEZ aporto copia de la resolución 1390 del 03 de noviembre de 2020, por la cual se decidió del recurso de apelación interpuesto por el señor HERNANDEZ contra la resolución 1101-1-20-1381. En esta resolución, si bien se relatan las afirmaciones del recurrente, como parte del ejercicio jurídico de argumentación del despacho, en ningún momento se reconocen como verdaderos los argumentos del señor HERNANDEZ y en consecuencia, se niegan la integridad de las pretensiones del recurrente.

Toda vez que el tercero constituido, no aportó argumentación distinta a la presentada en otras oportunidades procesales (recurso de reposición y apelación interpuesta contra la resolución 1101-1-20-1381), se procede a expedir la licencia, habiendo considerado nuevamente los argumentos presentados por el señor HERNANDEZ. Habiéndolos encontrado lemeritarios en todo sentido, puesto que, como el señor HERNANDEZ relata, los argumentos que son esgrimidos ya fueron resueltos por la Secretaría Distrital de Planeación en la resolución 1390 de 2020.

#### APROBACION CURADURIA URBANA No. 3 - ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

| Vo. Bo. Jardinería | Vo. Bo. Ingeniería | Vo. Bo. Arquitectura | Vo. Bo. Director Gral. | FIRMA CURADORA |
|--------------------|--------------------|----------------------|------------------------|----------------|
|                    |                    |                      |                        |                |

RATIFICACIONES Y FIRMAS  
APROBADO  
TAE 2024/01

INGENIERA  
TP. 25202177342

ALEJANDRO ARDILA MUÑOZ  
ARQUITECTO  
TP. 25700-70882

ARQUITECTA  
TP. 25012001-52/09/02

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 1 de septiembre de 2025 Hora: 08:27:17  
Número: AB25381715  
Valor: \$ 11.600

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B25381715CE184**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

**CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:**

**NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO**

Razón social: GRUPO SOLERIUM SAS  
Nit: 900251401 1 Administración : Dirección Seccional  
De Impuestos De Bogota  
Domicilio principal: Bogotá D.C.

**MATRÍCULA**

Matrícula No. 01851534  
Fecha de matrícula: 12 de noviembre de 2008  
Último año renovado: 2025  
Fecha de renovación: 8 de abril de 2025  
Grupo NIIF: Grupo II.

**UBICACIÓN**

Dirección del domicilio principal: Cra. 18 B # 116 16 Oficina 404  
Municipio: Bogotá D.C.  
Correo electrónico: jomana@gruposolerium.com  
Teléfono comercial 1: 7551358  
Teléfono comercial 2: 6294775  
Teléfono comercial 3: No reportó.

Dirección para notificación judicial: Cra. 18 B # 116 16  
Municipio: Bogotá D.C.  
Correo electrónico de notificación: juridico@gruposolerium.com  
Teléfono para notificación 1: 7551358  
Teléfono para notificación 2: 6294775  
Teléfono para notificación 3: No reportó.

La persona jurídica NO autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Procesos y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 1 de septiembre de 2025 Hora: 08:27:17  
Recibo No.: AB25381715  
Valor: \$ 11,600

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: B25381715CE184**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

**CONSTITUCIÓN**

Por Escritura Pública No. 0003501 del 11 de noviembre de 2008 de Notaria 47 de Bogotá D.C., inscrito en esta Cámara de Comercio el 12 de noviembre de 2008, con el No. 01255398 del Libro IX, se constituyó la sociedad de naturaleza Comercial denominada GRUPO SOLERIUM S A.

**REFORMAS ESPECIALES**

Por Acta No. 28 del 31 de marzo de 2022 de Asamblea de Accionistas, inscrito en esta Cámara de Comercio el 3 de octubre de 2022, con el No. 02885373 del Libro IX, la sociedad cambió su denominación o razón social de GRUPO SOLERIUM S A a GRUPO SOLERIUM SAS.

**TÉRMINO DE DURACIÓN**

La persona jurídica no se encuentra disuelta y su duración es indefinida.

**OBJETO SOCIAL**

La Sociedad tendrá por objeto principal el desarrollo de las siguientes actividades: A. Planeación, desarrollo y ejecución de obras y trabajos de urbanización, desarrollo y ejecución de obras y trabajos de urbanización y de construcción en predios propios o ajenos. B. El diseño, construcción y explotación, administración, interventoría, promoción y venta de inmuebles de cualquier clase o destinación, propios o ajenos. C. La importación, producción, compra y venta de materiales y elementos de construcción. D. La inversión en acciones o cuotas de interés de otras sociedades. En desarrollo de su objeto social, la Sociedad podrá adelantar y celebrar todos los actos licitos de comercio necesarios para el logro de sus actividades sociales, tales como: A. Adquirir, construir, refaccionar, gravar, transformar y administrar bienes de cualquier naturaleza, muebles o inmuebles, corporales o incorporeales para el desarrollo de los negocios sociales, o para invertir las reservas y demás dineros disponibles de la sociedad y enajenar a cualquier título traslaticio

17

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 1 de septiembre de 2025 Hora: 08:27:17  
Recibo No. AB25381715  
Valor: \$ 11,600

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B25381715CX184**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

de dominio los bienes de que sea dueña. B. Intervenir como deudora o como acreedora en operaciones de crédito, dando o recibiendo las garantías del caso, cuando a ellas haya lugar. C. Celebrar con entidades financieras y compañías de seguros las operaciones que se relacionen con el objeto social. D. Actuar como agente o representante de empresas nacionales o extranjeras que se ocupen de las mismas actividades o negocios. E. Celebrar y ejecutar en general toda clase de actos, actividades y contratos licitos en Colombia y en el exterior que se relacionen con la existencia y el funcionamiento de las Sociedad y que sean conducentes al buen logro de los fines sociales, tales como de intervención, gerencia, control de obra, asesorías en cualquier aspecto de los proyectos inmobiliarios, etc. F. Girar, aceptar, endosar, asegurar, cobrar, negociar, y en general efectuar operaciones con títulos valores o cualquier otro documento de crédito. G. Importar o exportar todo tipo de bienes, máquinas y equipos directa o indirectamente relacionados con el objeto social. H. Formar parte de otras sociedades comerciales, civiles o entidades sin ánimo de lucro o del sector cooperativo que tengan actividades semejantes, complementarias o accesorias de su actividad social, o que sean de conveniencia general para los asociados. I. Celebrar y ejecutar, en general, todos los actos y contratos preparatorios, complementarios o accesorios de todos los anteriores, los que se relacionan con la existencia y el funcionamiento de la sociedad y las demás, que sean conducentes al buen logro de los fines sociales. J. Transigir, desistir y apelar decisiones de árbitros en las cuestiones en que la Sociedad tenga interés frente a terceros, a los asociados mismos o a sus administradores y trabajadores. La Sociedad, derivado de su objeto social, podrá garantizar y pagar obligaciones de terceros aún con sus propios bienes, siempre que de ello se derive un beneficio principal, complementario o necesario para la Sociedad, o se refiera a actos o contratos en los que participen sociedades de las cuales ella o algunos de sus socios sea socia o asociada o vinculada por contratos de cuentas en participación, fideicomisos o similares. Queda claro y entendido que la facultad a la que se refiere el numeral anterior, sin consideración a la naturaleza o cuantía de dichas obligaciones, requerirá en todos los casos indispensablemente la aprobación de la Asamblea General de Accionistas con el voto afirmativo de por lo menos el 70% de las acciones suscritas y en circulación.

**CAPITAL**

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 1 de septiembre de 2025 Hora: 08:27:17  
Recibo N°: AM25381715  
Valor: \$ 11,600

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: B25381715CK184**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

**\* CAPITAL AUTORIZADO \***

Valor : \$3.700.000.000,00  
No. de acciones : 3.700.000,00  
Valor nominal : \$1.000,00

**\* CAPITAL SUSCRITO \***

Valor : \$3.700.000.000,00  
No. de acciones : 3.700.000,00  
Valor nominal : \$1.000,00

**\* CAPITAL PAGADO \***

Valor : \$3.700.000.000,00  
No. de acciones : 3.700.000,00  
Valor nominal : \$1.000,00

**REPRESENTACIÓN LEGAL**

El Gerente tendrá un primer suplente, un segundo suplente y un tercer suplente, personas naturales o jurídicas, accionistas o no. Los suplentes lo reemplazarán con las mismas atribuciones en sus ausencias absolutas o temporales, así como también para los actos en los cuales el Gerente se encuentre impedido. Cada suplente ejercerá sus funciones con las mismas facultades del Gerente, pero con límites diferenciados en materia de montos autorizados. Adicionalmente, la Sociedad tendrá un Representante Legal para Asuntos Judiciales y Administrativos, con facultades específicas para representar a la sociedad en procesos judiciales, arbitrales, administrativos, disciplinarios o de cualquier naturaleza, de conformidad con lo establecido en los estatutos.

**FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL**

El Gerente tendrá las siguientes limitaciones y/o prohibiciones: A. No podrá ejecutar actos que estén dentro de sus facultades si la Asamblea General de Accionistas hubiese expresado su concepto adverso y conste en el acta de la reunión correspondiente. B. Se abstendrá de

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 1 de septiembre de 2025 Hora: 08:27:17  
Recibo No. AB25381715  
Valor: \$ 11,600

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B25381715CE184**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

participar, directamente o por interpuesta persona, en interés personal o de terceros, en actividades respecto de las cuales exista conflicto de interés, salvo autorización expresa de la Asamblea General de Accionistas, en los términos y condiciones del Numeral 7 e inciso final del Artículo 23 de la Ley 222 de 1995. Son funciones y facultades del Gerente las siguientes: A. Ejercer la representación legal de la Sociedad. B. Convocar a la Asamblea General de Accionistas a reuniones ordinarias y extraordinarias, o cuando se lo solicite un número de accionistas que represente por lo menos el 25% de las acciones suscritas y en circulación. C. El Gerente podrá suscribir libremente actos o contratos sin límite de cuantía, sin requerir autorización previa. D. Los suplentes del Gerente, requerirán autorización de la Asamblea General de Accionistas para suscribir actos o contratos cuya cuantía sea superior a la suma de COP \$50.000.000. E. Nombrar los empleados subalternos que se necesiten para el desarrollo y administración de los negocios, señalares su remuneración y atribuciones, conforme a las políticas fijadas por la Asamblea General de Accionistas, y removerlos cuando lo estime conveniente. F. Realizar las gestiones conducentes al adecuado desarrollo del objeto social de la Sociedad. G. Representar a la Sociedad judicial y extrajudicialmente ante los accionistas, terceros y toda clase de autoridades judiciales y administrativas, pudiendo nombrar mandatarios para que la representen cuando fuere el caso. H. Constituir para propósitos concretos, los apoderados especiales que juzgue necesarios para representar a la Sociedad judicial o extrajudicialmente. I. Rendir cuentas comprobadas de su gestión a la Asamblea General de Accionistas, al final de cada ejercicio y cuando la misma Asamblea General de Accionistas se lo exija. Para tal efecto deberá presentar los estados financieros que fueren pertinentes, junto con un informe de gestión. J. El Gerente podrá realizar y celebrar actos y contratos sin límite de cuantía, relacionados con el objeto social o con la existencia y funcionamiento de la sociedad, sin necesidad de autorización alguna por parte de la Asamblea General de Accionistas. Los suplentes del Gerente podrán celebrar actos y contratos hasta la suma de COP \$50.000.000, sin requerir autorización alguna, siempre que se encuentren comprendidos en el objeto social o se relacionen directamente con el funcionamiento de la sociedad. K. Dar o recibir en mutuo cantidades de dinero; hacer depósitos bancarios, firmar toda clase de títulos valores y negociar esta clase de instrumentos, firmarlos, aceptarlos, protestarlos, endosarlos, pagarlos, descargárlas, tenerlos, etc.; comparecer en los juicios en que se

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 1 de septiembre de 2025 Hora: 08:27:17  
Recibo No. AB25381715  
Valor: \$ 11,600

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B25381715CE184**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

discuta la propiedad de los bienes sociales o cualquier derecho de la compañía, transigir, comprometer, desistir, novar, recibir e interponer acciones y compañía; transigir, comprometer, desistir, novar, recibir e interponer acciones y recursos de cualquier genero de todos los negocios o asuntos de cualquier indole que tenga pendiente la compañía; representar a la sociedad ante cualquier clase de funcionarios, tribunales, autoridades, personas jurídicas o naturales, etc., y en general actuar en la dirección de la empresa social. L. Adquirir o enajenar a cualquier título bienes muebles o inmuebles, teniendo en cuenta las autorizaciones requeridas por parte de los órganos sociales correspondientes. M. Autorizar con su firma todos los documentos públicos o privados que deban otorgarse en desarrollo de las actividades sociales o en interés de la Sociedad. N. Aprestar a los empleados y demás colaboradores de la Sociedad a que cumplan los deberes de su cargo y vigilar continuamente la marcha de la Sociedad, especialmente su contabilidad y documentos. O. Cuidar que la recaudación o inversión de los fondos de la Sociedad se hagan debidamente. P. Ejercer las demás funciones que le señalen los estatutos sociales y las que legalmente le correspondan. Parágrafo: Serán Facultades del Representante Legal para Asuntos Judiciales y Administrativos, las siguientes: a. Representar judicial y extrajudicialmente a la sociedad ante toda clase de autoridades, jurisdicciones ordinarias o especiales, así como ante autoridades administrativas, disciplinarias, fiscales o de cualquier otra naturaleza. b. Comparecer a nombre de la sociedad en todo tipo de procesos judiciales, administrativos, arbitrales, sancionatorios, disciplinarios, fiscales o de cualquier indole, ya sean estos promovidos por la sociedad o en su contra, en calidad de demandante, demandado, interveniente, tercero, apoderado judicial o en cualquier otra calidad procesal que se requiera. c. Iniciar, contestar, continuar, desistir o intervenir en procesos y trámites judiciales, administrativos o arbitrales en los que la sociedad tenga interés, y en general adelantar todas las actuaciones necesarias para la defensa de sus derechos e intereses. d. Comparecer a audiencias de conciliación, arbitramento, mediación, transacción, amigable composición y demás mecanismos alternativos de resolución de conflictos (MASC), con la facultad expresa de conciliar, transigir y desistir. e. Recibir notificaciones personales, judiciales y administrativas en nombre de la sociedad, así como actuar válidamente en cualquier etapa procesal sin requerir autorización adicional.

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 1 de septiembre de 2025 Hora: 08:27:17  
Rescis No. AB25381715  
Valor: \$ 11,600

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B25381715CE184**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

**NOMBRAMIENTOS****REPRESENTANTES LEGALES**

Por Escritura Pública No. 0003501 del 11 de noviembre de 2008, de Notaria 47 de Bogotá D.C., inscrita en esta Cámara de Comercio el 12 de noviembre de 2008 con el No. 01255398 del Libro IX, se designó a:

| CARGO   | NOMBRE                      | IDENTIFICACIÓN    |
|---------|-----------------------------|-------------------|
| Gerente | Juan Carlos Soler Rodríguez | C.C. No. 79149549 |

Por Acta No. 83 del 27 de febrero de 2025, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 3 de junio de 2025 con el No. 03262358 del Libro IX, se designó a:

| CARGO   | NOMBRE                       | IDENTIFICACIÓN    |
|---|------------------------------|-------------------|
| Representante Legal Para Asuntos Judiciales Y Administrativos | Lady Johana Saboya Rodriguez | C.C. No. 52977282 |

Por Escritura Pública No. 0003501 del 11 de noviembre de 2008, de Notaria 47 de Bogotá D.C., inscrita en esta Cámara de Comercio el 12 de noviembre de 2008 con el No. 01255398 del Libro IX, se designó a:

| CARGO                | NOMBRE                     | IDENTIFICACIÓN    |
|----------------------|----------------------------|-------------------|
| Suplente Del Gerente | Martha Isabel Castro Rojas | C.C. No. 52252521 |

Por Acta No. 83 del 27 de febrero de 2025, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 3 de junio de 2025 con el No. 03262358 del Libro IX, se designó a:

| CARGO               | NOMBRE                      | IDENTIFICACIÓN      |
|---------------------|-----------------------------|---------------------|
| Tercer Suplente Del | Juan Sebastian Omaña Jaimes | C.C. No. 1098672811 |

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 1 de septiembre de 2025 Hora: 08:27:17  
Recibo No. AB25381715  
Valor: \$ 11,600

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B25381715CE184**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

**Gerente**

Por Acta No. 09 del 6 de septiembre de 2012, de Junta Directiva, inscrita en esta Cámara de Comercio el 13 de septiembre de 2012 con el No. 01665875 del Libro IX, se designó a:

| CARGO            | NOMBRE                     | IDENTIFICACIÓN    |
|------------------|----------------------------|-------------------|
| Segundo Suplente | Olga Lucia Soler Rodriguez | C.C. No. 23556093 |
| Gerente          |                            |                   |

Sin perjuicio en lo dispuesto en el Artículo 164 del Código de Comercio, mediante Acta No. 23 de la Asamblea de Accionistas, del 06 de febrero de 2018, inscrita el 16 de febrero de 2018 bajo el número 02303585 del Libro IX, se aceptó la renuncia de Garcia Gomez Carlos Andres como tercer suplente del Gerente.

**REVISORES FISCALES**

Por Acta No. 29 del 16 de septiembre de 2022, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 28 de octubre de 2022 con el No. 02894294 del Libro IX, se designó a:

| CARGO            | NOMBRE                  | IDENTIFICACIÓN         |
|------------------|-------------------------|------------------------|
| Revisor Fiscal   | G C P CONSULTORES S A S | N.I.T. No. 800064278 7 |
| Persona Jurídica |                         |                        |

Por Documento Privado del 12 de agosto de 2022, de Revisor Fiscal, inscrita en esta Cámara de Comercio el 28 de octubre de 2022 con el No. 02894295 del Libro IX, se designó a:

| CARGO                    | NOMBRE                        | IDENTIFICACIÓN                        |
|--------------------------|-------------------------------|---------------------------------------|
| Revisor Fiscal Principal | Deisy Astrid Arevalo Chiquiza | C.C. No. 1015407755 T.P. No. 166931-t |

Por Escritura Pública No. 0003501 del 11 de noviembre de 2008, de

V79

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 1 de septiembre de 2023 Hora: 08:27:17  
Recibo No.: AR25381715  
Valor: \$ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: B25381715CBE184

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Notaria 47 de Bogotá D.C., inscrita en esta Cámara de Comercio el 12 de noviembre de 2008 con el No. 01255398 del Libro IX, se designó a:

| CARGO                   | NOMBRE                    | IDENTIFICACIÓN                   |
|-------------------------|---------------------------|----------------------------------|
| Revisor Fiscal Suplente | Mario Helman Rivera Gomez | C.C. No. 17072713 T.P. No. 13492 |

REFORMAS DE ESTATUTOS

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

| DOCUMENTO   | INSCRIPCIÓN  |
|---|--|
| E. P. No. 263 del 27 de enero de 2011 de la Notaria 47 de Bogotá D.C.       | 01450253 del 4 de febrero de 2011 del Libro IX     |
| E. P. No. 5505 del 6 de septiembre de 2012 de la Notaria 24 de Bogotá D.C.  | 01664743 del 7 de septiembre de 2012 del Libro IX  |
| E. P. No. 3634 del 28 de junio de 2013 de la Notaria 24 de Bogotá D.C.      | 01750554 del 23 de julio de 2013 del Libro IX      |
| E. P. No. 6941 del 11 de diciembre de 2014 de la Notaria 24 de Bogotá D.C.  | 01895951 del 19 de diciembre de 2014 del Libro IX  |
| Acta No. 16 del 1 de marzo de 2016 de la Asamblea de Accionistas.           | 02106591 del 24 de mayo de 2016 del Libro IX       |
| E. P. No. 3300 del 15 de septiembre de 2016 de la Notaria 24 de Bogotá D.C. | 02141296 del 16 de septiembre de 2016 del Libro IX |
| E. P. No. 4227 del 23 de noviembre de 2016 de la Notaria 24 de Bogotá D.C.  | 02160124 del 24 de noviembre de 2016 del Libro IX  |
| E. P. No. 1077 del 11 de mayo de 2017 de la Notaria 24 de Bogotá D.C.       | 02225916 del 19 de mayo de 2017 del Libro IX       |
| E. P. No. 0721 del 7 de julio de 2017 de la Notaria 15 de Bogotá D.C.       | 02240737 del 10 de julio de 2017 del Libro IX      |
| E. P. No. 1273 del 13 de octubre de 2017 de la Notaria 15 de Bogotá         | 02267958 del 17 de octubre de 2017 del Libro IX    |

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 1 de septiembre de 2025 Hora: 08:27:17  
Recibo No.: AB25381715  
Valor: \$ 11,600

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B25381715CE184**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

**D.C.**

|   |  |
|---|--|
| Acta No. 28 del 31 de marzo de 2022 de la Asamblea de Accionistas     | 02885373 del 3 de octubre de 2022 del Libro IX |
| Acta No. 31 del 12 de diciembre de 2022 de la Asamblea de Accionistas | 02920320 del 10 de enero de 2023 del Libro IX  |
| Acta No. 83 del 27 de febrero de 2025 de la Asamblea de Accionistas   | 03259425 del 23 de mayo de 2025 del Libro IX   |

**RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN**

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro, quedan en firme dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos, se informa que para la Cámara de Comercio de Bogotá, los sábados NO son días hábiles.

Una vez interpuestos los recursos, los actos administrativos recurridos quedan en efecto suspensivo, hasta tanto los mismos sean resueltos, conforme lo prevé el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de los Contencioso Administrativo.

A la fecha y hora de expedición de este certificado, NO se encuentra en curso ningún recurso.

**CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU**

Actividad principal Código CIIU: 4111  
Actividad secundaria Código CIIU: 6810

**TAMAÑO EMPRESARIAL**

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del Decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es Grande

Lo anterior de acuerdo a la información reportada por el matriculado o

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 1 de septiembre de 2025 Hora: 08:27:17  
Recibe No. AB25381715  
Valor: \$ 11,600

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B25381715CE184**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

inscrito en el formulario RUES:

Ingresos por actividad ordinaria 5 36.215.262.682

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el periodo - CIIU : 4111

**INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA**

Que, los datos del empresario y/o el establecimiento de comercio han sido puestos a disposición de la Policía Nacional a través de la consulta a la base de datos del RUES.

Los siguientes datos sobre RIT y Planeación son informativos: Contribuyente inscrito en el registro RIT de la Dirección de Impuestos, fecha de inscripción : 4 de abril de 2022. Fecha de envío de información a Planeación : 3 de junio de 2025. \n \n Señor empresario, si su empresa tiene activos inferiores a 30.000 SMLMV y una planta de personal de menos de 200 trabajadores, usted tiene derecho a recibir un descuento en el pago de los parafiscales de 75% en el primer año de constitución de su empresa, de 50% en el segundo año y de 25% en el tercer año. Ley 590 de 2000 y Decreto 525 de 2009. Recuerde ingresar a [www.supersociedades.gov.co](http://www.supersociedades.gov.co) para verificar si su empresa está obligada a remitir estados financieros. Evite sanciones.

El presente certificado no constituye permiso de funcionamiento en ningún caso.

\*\*\*\*\*  
Este certificado refleja la situación jurídica registral de la sociedad, a la fecha y hora de su expedición.

\*\*\*\*\*  
Este certificado fue generado electrónicamente con firma digital y cuenta con plena validez jurídica conforme a la Ley 527 de 1999.  
\*\*\*\*\*

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 1 de septiembre de 2025 Hora: 08:27:17  
Recibo No. AB25381715  
Valor: \$ 11,600

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN m25381715CK184**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

\*\*\*\*\*  
Firma mecánica de conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la autorización impartida por la Superintendencia de Industria y Comercio, mediante el oficio del 18 de noviembre de 1996.



MARIO FERNANDO ÁVILA CRISTANCHO